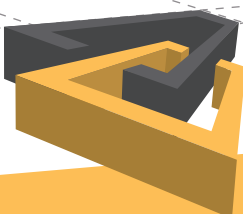


BESTEMMINGSPLAN

BEDRIJVENTERREIN GOUWE

PARK E.O., EERSTE HERZIENING

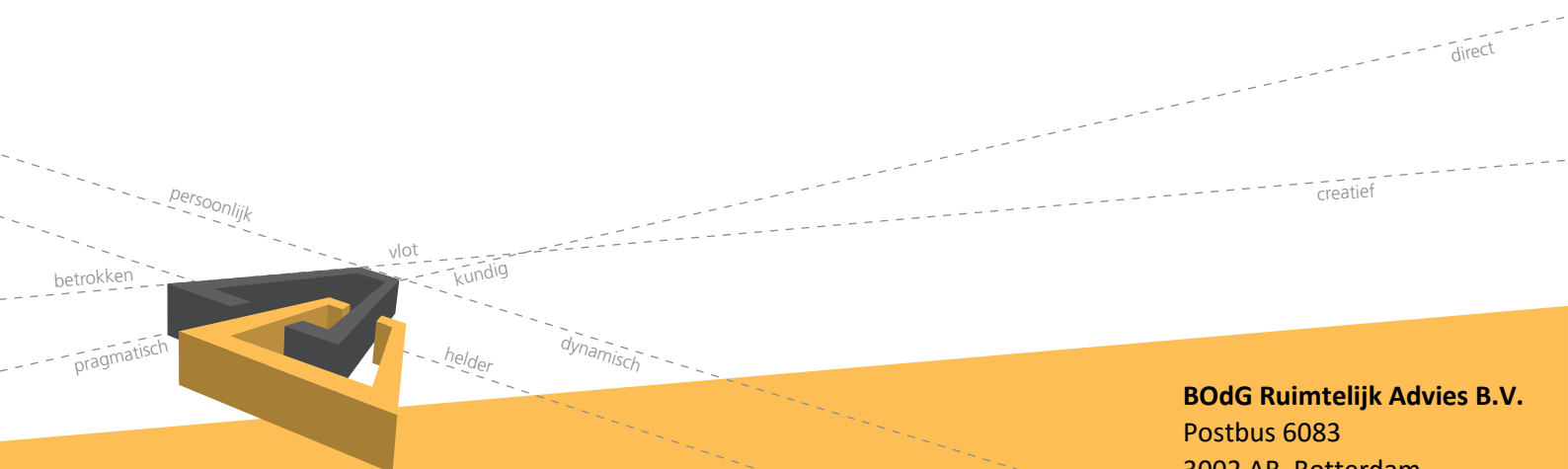


BESTEMMINGSPLAN

BEDRIJVENTERREIN GOUWE PARK E.O., EERSTE HERZIENING

ontwerp
vaststelling

27 februari 2015



BODG Ruimtelijk Advies B.V.
Postbus 6083
3002 AB Rotterdam
www.BODG.nl

INHOUDSOPGAVE

I. TOELICHTING

II. REGELS

III. VERBEELDING

I. TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

1.	INLEIDING.....	11
1.1	Aanleiding	11
1.2	Vigerend bestemmingsplan	11
1.3	Gekozen planopzet	11
2.	BELEIDSKADER.....	13
3.	PLANHERZIENING	17
3.1	De bestaande situatie	17
3.2	Beoogde planwijziging en juridische beschrijving	17
4.	TOETSING AAN OMGEVINGSASPECTEN.....	19
5.	UITVOERBAARHEID	21
5.1	Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro	21
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	21
5.3	Financiële uitvoerbaarheid	21

1. INLEIDING

1.1 *Aanleiding*

Op 11 juni 2013 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Gouwe Park e.o." vastgesteld, waarmee voor het gelijknamige bedrijventerrein een actueel juridisch-planologisch kader is ontstaan. De provincie Zuid-Holland heeft op 9 juli 2013 op dit plan een reactieve aanwijzing gegeven. Het bestemmingsplan is namelijk in strijd geacht met de Provinciale Structuurvisie en de Verordening Ruimte Zuid-Holland ten aanzien van het detailhandelsbeleid. Door deze reactieve aanwijzing worden de op het bedrijventerrein aanwezige detailhandelszaken onder het overgangsrecht gebracht. Aangezien dit niet wenselijk is, worden met deze herziening van het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Gouwe Park e.o." deze detailhandelszaken weer positief bestemd.



Afbeelding 1: Ligging en begrenzing van het plangebied.

1.2 *Vigerend bestemmingsplan*

Zoals reeds aangegeven is het nu geldende bestemmingsplan "Bedrijventerrein Gouwe Park e.o." op 11 juni 2013 door de gemeenteraad van Zuidplas vastgesteld. Door het college van Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland is op 9 juli 2013 een reactieve aanwijzing gegeven. Hierdoor is een deel van artikel 4.5.1. buiten werking gesteld.

In dit artikel was geregeld, dat het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel als strijdig gebruik wordt aangemerkt. Dit gold niet voor de uitoefening van detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, bewerkt of verwerkt. Deze detailhandelsfunctie diende verder wel ondergeschikt aan de hoofdactiviteit te zijn, waarbij de openingstijden van de detailhandelsfunctie zou vallen binnen de openingstijden van de hoofdactiviteit. Daarnaast moest deze functie via het erf of de toegang van de hoofdactiviteit toegankelijk zijn.

1.3 *Gekozen planopzet*

Deze herziening voorziet in een aanpassing van enkele planregels. Van een situatie waarin de gronden een andere bestemming krijgen is geen sprake. Gezien de recente vaststellingsdatum van het nu geldende bestemmingsplan "Bedrijventerrein Gouwe Park e.o." zijn de SVBP2012 en het IMRO2012 / de PRBP2012 van toepassing.

2. BELEIDSKADER

Het van toepassing zijnde ruimtelijke beleidskader is opgenomen in het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Gouwe Park e.o.". Zowel op nationaal, provinciaal als gemeentelijk niveau zien de beleidskaders in hoofdlijnen toe op de functie van gronden. Aangezien deze herziening van het bestemmingsplan geen functiewijziging beoogt, is een hernieuwde toetsing aan deze beleidskaders niet noodzakelijk. Vanwege de strijdigheid van dit bestemmingplan aan het provinciaal beleid inzake detailhandel, wordt dit beleidskader hieronder nader toegelicht. Hierbij wordt opgemerkt, dat ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Gouwe Park e.o." de provinciale structuurvisie "Visie op Zuid-Holland" het vigerende kader betrof. Sinds medio 2014 is dit kader vervangen door de structuurvisie 'Visie Ruimte en Mobiliteit'. Hieronder wordt dan ook alleen op deze visie ingegaan.

Visie Ruimte en Mobiliteit

Als gevolg van grote veranderingen, zoals een veranderende economie, op sommige plaatsen een krimpende bevolking en meer behoefte aan duurzame energievoorzieningen, hebben Provinciale Staten van Zuid-Holland op 9 juli 2014 de Structuurvisie "Ruimte en Mobiliteit" vastgesteld. Ook de Verordening ruimte 2014 en de programma's 'Ruimte' en 'Mobiliteit' maken hiervan onderdeel uit. In deze documenten is het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid van de provincie tot aan 2030 vastgelegd, waarbij de programma's een grotere dynamiek kennen dan de visie. De Structuurvisie "Visie op Zuid-Holland" en bijbehorende verordening komen hierdoor te vervallen, net als het provinciaal Verkeers- en vervoerplan en de beleidsnota Vaarwegen en Scheepvaart 2006, het Fietsplan 2008 en de Nota operationalisering openbaar vervoer 2007-2010.

Met betrekking tot het aspect 'detailhandel' wordt in de structuurvisie gesteld, dat de provincie streeft naar levendige, qua functies gemengde stads- en dorpsgebieden met een aantal krachtige en kwalitatief onderscheidende centra. Het beleid is hierbij gericht op een gezonde detailhandelsstructuur, waarbij leegstand, afname van de ruimtelijke kwaliteit en aantasting van het woon- en leefklimaat moet worden voorkomen.

Digitale ontwikkelingen zorgen voor veel positieve effecten voor consumenten en producenten. Internetwinkelen vergroot het aankoopgemak voor consumenten doordat zij altijd en overal kunnen beschikken over goederen en diensten. Tegelijkertijd heeft internetwinkelen gevolgen voor de detailhandelsstructuur. De omvang van het winkelloppervlak loopt hierdoor terug. De gezamenlijke inspanning van de provincie en andere partijen is gericht op het terugbrengen van het winkelvloeroppervlak en de planvoorraad op die plaatsen waar ruimtelijk gezien de minste vraag is. Toevoeging van winkelmeters kan slechts in enkele perspectiefrijke onderdelen van de bestaande provinciale detailhandelstructuur aan de orde zijn.

Buiten de centra van steden, dorpen en wijken wordt alleen ruimte geboden aan enkele specifieke branches die vanwege aard of omvang van de goederen niet goed inpasbaar zijn in de centra zelf. Dit zijn de perifere branches die in het Programma ruimte nader worden omschreven. Veel locaties met perifere detailhandelsvestigingen (PDV-locaties) functioneren echter ondermaats. Op provinciaal niveau zal het aantal perifere detailhandelsvestigingen vanuit ruimtelijke overwegingen verminderd moeten worden.

Voor de concentratie van de detailhandel in winkelcentra werkt de provincie met een driedeling van detailhandelscentra. Deze driedeling in te ontwikkelen locaties, te optimaliseren locaties en overige locaties is uitgewerkt in het Programma ruimte. Voor de te optimaliseren locaties en de overige locaties zijn er beperkte ontwikkelingsmogelijkheden.

Programma Ruimte

Het strategisch ruimtelijk beleid zoals verwoord in de structuurvisie "Ruimte en Mobiliteit" is operationeel doorvertaald in het Programma Ruimte. Dit programma verwijst naar de kwaliteitskaart, die bij ontwikkelingen buiten of grenzend aan het 'bestaand stads- en dorpsgebied' (BSD) gebruikt wordt als richtingskader. Hierbij is de inzet van de provincie, dat ruimtelijke ontwikkelingen bijdragen aan het behoud en de versterking van de op deze kaart benoemde ruimtelijke kwaliteit.

In dit Programma wordt met betrekking tot detailhandel gesteld, dat dit in bestaande centra moet plaatsvinden. Vanuit ruimtelijke overwegingen en het beleid om bedrijventerreinen voor reguliere bedrijven te behouden, wordt uitbreiding van de perifere, solitaire en verspreide detailhandel zeer terughoudend benaderd. Buiten de centra van steden, dorpen en wijken wordt alleen ruimte geboden aan enkele specifieke branches die vanwege aard of omvang van de goederen niet goed inpasbaar zijn in centra. Het gaat hierbij om:

- detailhandel in auto's, boten, caravans, motoren, scooters, zwembaden, buitenspeelapparatuur, fitnessapparatuur, piano's, surfplanken, tenten, grove bouwmaterialen, landbouwwerktuigen en brand- en explosiegevaarlijke goederen en detailhandel die zich uit het oogpunt van ruimtelijke ordening niet onderscheidt van de hiervoor genoemde detailhandel;
- kleinschalige detailhandel:
 - in de vorm van een gemakswinkel;
 - bij sport-, culturele, medische, onderwijs, recreatie- en vrije tijdsvoorzieningen, benzinestations, alsmede andere locaties met veel bezoekers of passanten, met een assortiment dat aansluit op de aard van deze voorzieningen of locaties;
 - als leerwerkplaats bij beroepsonderwijs, met een assortiment dat aansluit op de aard van de onderwijsinstelling;
 - bij een agrarisch bedrijf, met een assortiment van producten uit eigen teelt;
 - ondergeschikt aan een beroep aan huis of aan een ambachtelijk of dienstverlenend bedrijf, met een assortiment dat aansluit op de hoofdbestemming
- ondergeschikte detailhandel in ter plaatse vervaardigde goederen bij een productiebedrijf;
- afhaalpunten voor niet-dagelijkse artikelen op bedrijventerreinen, kantoorlocaties en brandstofverkooppunten;
- grootschalige meubelbedrijven met een omvang van minimaal 1.000 m² bruto vloeroppervlak, inclusief in ondergeschikte mate een assortiment woninginrichting en stoffering, en detailhandel in keukens, badkamers, vloerbedekking, parket, zonwering en jacuzzi's, voor zover de ontwikkeling plaatsvindt binnen de bedrijventerreinen met PDV-locaties waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op Kaart 2 Detailhandel;
- tuincentra met een omvang van minimaal 1.000 m² bruto vloeroppervlak, en
- bouwmarkten met een omvang van minimaal 1.000 m² bruto vloeroppervlak.

Voor de laatste drie detailhandelsfuncties moet worden aangetoond, dat het woon- en leefklimaat en de ruimtelijke kwaliteit niet onevenredig wordt aangetast. Het gaat daarbij

onder andere om het voorkomen van onaanvaardbare leegstand. Hiervoor gelden vrijwel dezelfde eisen rond een DPO en REO-advies als bij nieuwe detailhandel in centra.

De provincie beschouwt afhaalpunten voor de internetdetailhandel als een vorm van detailhandel, vanwege de hiermee gepaard gaande publieksfuncties. Ze horen daarom thuis in winkelconcentraties. De provincie staat op dit standpunt naar aanleiding van de resultaten van een integraal onderzoek naar de gevolgen van internetdetailhandel, voor de kwaliteit van de leefomgeving en de mobiliteit. Afhaal- en brengpunten voor de internetdetailhandel van niet dagelijkse goederen zonder een etalage/showroomfunctie kunnen ook gesitueerd worden buiten winkelconcentraties, zoals bedrijfsterreinen, kantoorlocaties en brandstofverkoopplaatsen. Afhaalpunten voor dagelijkse artikelen buiten de winkelconcentraties zijn nooit mogelijk geweest. Deze lijn wordt gehandhaafd.

Verordening Ruimte 2014

In de Verordening Ruimte 2014 zijn de belangrijkste provinciale doelen uit de visie en het programma vastgelegd. Artikel 2.1.4 van de verordening heeft betrekking op detailhandel. Hierbij is in lid 1 bepaald, dat een bestemmingsplan uitsluitend in nieuwe detailhandel mag voorzien op gronden in of direct aansluitend op bestaande centra. In lid 3 worden de uitzonderingscategorieën genoemd, zoals deze ook in het Programma Ruimte zijn opgenomen. Hiermee wordt geregeld, dat deze categorieën ook buiten de bestaande centra in een bestemmingsplan mogelijk gemaakt mogen worden. In lid 4 worden nadere aspecten geregeld inzake de vestiging van detailhandelsvestigingen als bedoeld in de laatste drie bullets van de hiervoor opgenomen opsomming.

Conclusie provinciaal beleid

Door de reactieve aanwijzing van 9 juli 2013 zijn nagenoeg alle detailhandelsactiviteiten op het bedrijventerrein Gouwe Park onder het overgangsrecht gebracht en is een 'gat' in de planregeling ontstaan. Met deze herziening worden de aanwezige detailhandelsactiviteiten weer positief bestemd, met in achtneming van het provinciaal detailhandelsbeleid. Over de in deze herziening opgenomen planregels heeft op diverse momenten afstemming met de provincie plaatsgevonden. Daarbij is ambtelijk aangegeven, dat de opgenomen planregeling in overeenstemming is met het geldende provinciaal beleidskader. Alleen ten aanzien van de fietsenwinkel 12GO Biking is door de provincie een zienswijze ingediend. Naar aanleiding daarvan is de opgenomen regeling voor deze detailhandelsvestiging aangepast conform de door de provincie voorgestelde wijzigingen. Vandaar dat geconcludeerd kan worden, dat deze herziening in overeenstemming is met het geldende provinciaal beleidskader.

3. PLANHERZIENING

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van de bestaande situatie, de beoogde planwijziging en de juridische doorvertaling.

3.1 *De bestaande situatie*

Het kwalitatief hoogwaardig en duurzaam bedrijventerrein Gouwe Park is gelegen in de oksel van de Rijkswegen A12 en A20. Dit bedrijventerrein is ruim 40 hectare groot en biedt plaats aan bedrijven tot en met milieucategorie 3. Het Gouwe Park is gefaseerd in ontwikkeling gebracht. Fase 1 omvat ruim 30 hectare en is beschikbaar voor uitgifte en bebouwing sinds 2006. Het merendeel van deze gronden is inmiddels uitgegeven en bebouwd. Fase 2 betreft de resterende 10 hectare en is begin 2009 in ontwikkeling genomen.

Het van oorsprong in het landschap aanwezige raster heeft ook als uitgangspunt gediend bij de vormgeving van het bedrijventerrein Gouwe Park. Alle bedrijfsgebouwen zijn namelijk geplaatst in een orthogonaal (rechthoekig) patroon, dat is afgeleid van de oorspronkelijke verkavelingsrichting van de Zuidplaspolder. Hierdoor is een samenhangend bebouwingspatroon ontstaan.

De aanwezige gebouwen kenmerken zich door een rechthoekige neutrale vorm, met daarin verbijzonderingen naar aanleiding van representatieve eisen. Voor de representatieve gevels van een gebouw geldt, dat deze altijd een zekere mate van transparantie kennen. De bouwhoogte varieert van 9 tot 15 meter.

Om te waarborgen dat het bedrijventerrein Gouwe Park een kwalitatief hoogwaardig en duurzaam terrein is en blijft, is een beeldkwaliteitsplan opgesteld waarin kwaliteitseisen worden gesteld aan het ruimtelijk beeld van de bedrijfsgebouwen. Om rust en harmonie op het bedrijventerrein te waarborgen heeft de hoofdmassa een witte, lichtgrijze, antraciet grijze, mat zwarte, metaalachtige of een hiermee vergelijkbare kleurstelling. Representatieve of ondergeschikte geveldelen mogen een afwijkende kleurstelling hebben, mits deze tinten passen binnen het eerder genoemde spectrum. Het materiaalgebruik staat vrij, mits deze voldoen aan het programma van eisen voor duurzaam bouwen. Daarnaast dienen de gebouwen in sommige delen van het bedrijventerrein ontworpen te zijn door een erkend geregistreerde architect. Het logo en de bedrijfsnaam zijn een integraal onderdeel van de architectuur van het gebouw, met name wat betreft kleur- en materiaalgebruik.

3.2 *Beoogde planwijziging en juridische beschrijving*

Naar aanleiding van de in juli 2013 gegeven reactieve aanwijzing door Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland, worden nagenoeg alle op het bedrijventerrein Gouwe Park aanwezige detailhandelszaken onder het overgangsrecht gebracht. Aangezien dit niet wenselijk is, worden deze detailhandelszaken met deze herziening van het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Gouwe Park e.o." weer positief bestemd.

In het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Gouwe Park e.o." was in artikel 4.5.1 geregeld welk gebruik strijdig is aan de bestemming 'Bedrijventerrein'. Het ging hierbij om de volgende passage:

"Tot een met deze bestemming strijdig gebruik wordt, naast het bepaalde in artikel 15, in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en gebouwen voor de uitoefening van detailhandel behoudens de uitoefening van detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, bewerkt of verwerkt, met dien verstande dat:

- a. de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de hoofdactiviteit;
- b. de openingstijden van de detailhandelsfunctie vallen binnen de openingstijden van de hoofdactiviteit;
- c. toegang tot de detailhandelsfunctie uitsluitend mogelijk is via het erf of de toegang van de hoofdactiviteit."

In de reactieve aanwijzing wordt gesteld, dat een deel van dit artikel in strijd is met het provinciaal beleid. Het betreft hier het deel van artikel 4.5.1 dat begint met 'behoudens'. Hierdoor worden nagenoeg alle detailhandelsactiviteiten op Gouwe Park als strijdig gebruik aangemerkt. Aangezien op het bedrijventerrein reeds diverse detailhandelszaken aanwezig zijn, is dit onwenselijk. Vandaar dat artikel 4.5.1 van de planregels als volgt wordt herzien:

"4.5.1 Strijdig gebruik

Tot een met deze bestemming strijdig gebruik wordt, naast het bepaalde in artikel 15, in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en gebouwen voor de uitoefening van detailhandel behoudens:

- a. de uitoefening van detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, met dien verstande dat:
 - 1. de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de hoofdactiviteit;
 - 2. de detailhandelsfunctie niet meer dan 1.000 m² bruto vloeroppervlak bedraagt;
 - 3. de openingstijden van de detailhandelsfunctie vallen binnen de openingstijden van de hoofdactiviteit;
 - 4. toegang tot de detailhandelsfunctie uitsluitend mogelijk is via het erf of de toegang van de hoofdactiviteit;
 - 5. indien de bestaande situatie afwijkt van het bepaalde in 4.5.1, deze situatie (bouwen en gebruik) mag worden voortgezet;
- b. de uitoefening van detailhandel in auto's, met dien verstande dat:
 - 1. het nevenassortiment past bij het hoofdassortiment;
 - 2. ten hoogste 20% van het netto verkoopvloeroppervlak voor de verkoop van het nevenassortiment wordt gebruikt."

Daarnaast wordt voor de fietsenwinkel 12GO Biking een specifieke regeling opgenomen, zodat de reeds bestaande detailhandelsactiviteiten, met een verkoopvloeroppervlak van 1.600 m², toegestaan blijven.

De overige regels van het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Gouwe Park e.o." blijven onverminderd van kracht.

4. TOETSING AAN OMGEVINGSASPECTEN

Binnen de ruimtelijke ordening gaat veel aandacht uit naar de milieu-aspecten, aangezien de beleidsvelden milieu en ruimtelijke ordening de laatste decennia steeds meer naar elkaar toe zijn gegroeid. Milieubeleid kan beperkingen opleggen aan de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen, maar is primair bedoeld om een zo optimaal mogelijke leefomgeving te realiseren.

Zoals aangegeven voorziet deze herziening niet in een gebruiks- en/of functiewijziging, maar ziet het enkel toe op een adequate regeling van de bestaande detailhandelsfunctie op het bedrijventerrein Gouwe Park. Deze aanpassing heeft geen ruimtelijke gevolgen voor de aangrenzende gebieden, noch ten aanzien van de aspecten water, geluid, lucht, externe veiligheid, flora en fauna, bodem en archeologie. Derhalve kan worden gesteld dat een nadere beschouwing van deze aspecten in het kader van deze herziening niet noodzakelijk is.

5. UITVOERBAARHEID

5.1 *Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro*

Op grond van artikel 3.1.1. Bro dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plaats te vinden met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Omdat deze herziening is opgesteld naar aanleiding van een reactieve aanwijzing van de provincie Zuid-Holland, is alleen deze partij in het vooroverleg betrokken. In het vervolg van deze paragraaf is de reactie van de provincie samengevat en voorzien van een antwoord. Deze vooroverlegreactie heeft geleid tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

1. Provincie Zuid-Holland

A. Nevenassortiment kan praktisch niet voorkomen bij productiegebonden detailhandel. Dit is ook de reden waarom hierover geen eisen zijn opgenomen in de provinciale Verordening. Het is dan ook niet noodzakelijk om in dit artikel een regeling op te nemen over het nevenassortiment.

Beantwoording

De regeling met betrekking tot nevenassortiment is uit artikel 4.5.1 verwijderd.

B. Wordt met het voorgestelde artikel niet ook abusievelijk de aanwezige detailhandel in auto's wegbestemd? Zo ja, dan is het wellicht nodig om hier een regeling voor op te nemen. Hierbij kan conform artikel 2.1.4 lid 5 van de Verordening ruimte 2014 dan wel weer iets over het nevenassortiment opgenomen worden.

Beantwoording

Geoordeeld is dat inderdaad de bestaande detailhandel in auto's abusievelijk is wegbestemd. Zodoende is in artikel 4.5.1 aangegeven dat detailhandel in auto's mogelijk is. Voorts is voor deze vorm van detailhandel wel een regeling voor het nevenassortiment opgenomen.

5.2 *Maatschappelijke uitvoerbaarheid*

Het ontwerpbestemmingsplan is conform artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening, afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb) en de gemeentelijke inspraakverordening zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn zijn twee zienswijzen ontvangen, die beide ontvankelijk zijn verklaard. De ontvangen zienswijzen zijn in een bij deze herziening behorende 'Nota van beantwoording zienswijzen' samengevat en voorzien van een antwoord. Deze zienswijzen hebben geleid tot enkele aanpassingen aan het bestemmingsplan.

5.3 *Financiële uitvoerbaarheid*

Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wro stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Hiervan is in dit geval geen sprake. Een exploitatieplan kan derhalve achterwege blijven.

II. REGELS

INHOUDSOPGAVE PLANREGELS

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS.....	27
Artikel 1 – Begrippen.....	27
HOOFDSTUK 2 ALGEMENE REGELS.....	29
Artikel 2 – Verwijzing	29
Artikel 3 – Aanpassing regels bestemmingsplan “Bedrijventerrein Gouwe Park e.o.”	29
HOOFDSTUK 3 SLOTBEPALING	31
Artikel 4 – Slotregel.....	31

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 – Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

Plan:

het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Gouwe Park e.o., eerste herziening" van de gemeente Zuidplas, als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1892.BpGouwepark1HZ-Va01 met de bijbehorende regels en bijbehorende bijlagen.

HOOFDSTUK 2 ALGEMENE REGELS

Artikel 2 – Verwijzing

Het bestemmingsplan “Bedrijventerrein Gouwe Park e.o.” van de gemeente Zuidplas, vastgesteld door de gemeenteraad van Zuidplas op 11 juni 2013 onder nummer NL.IMRO.1892.BpGouwepark-Va01, blijft van toepassing met inachtneming van het bepaalde in artikel 3 van onderhavige regels.

Artikel 3 – Aanpassing regels bestemmingsplan “Bedrijventerrein Gouwe Park e.o.”

De regels van het bestemmingsplan “Bedrijventerrein Gouwe Park e.o.” van de gemeente Zuidplas wordt als volgt gewijzigd:

3.1 Artikel 1

Aan artikel 1 wordt het volgende begrip toegevoegd:

Verkoopvloeroppervlak:

de totale oppervlakte van de voor het publiek toegankelijke en zichtbare winkelruimte, inclusief de etalageruimte en de ruimte achter de toonbank.

3.2 Artikel 4.5.1

Artikel 4.5.1 komt als volgt te luiden:

Tot een met deze bestemming strijdig gebruik wordt, naast het bepaalde in artikel 15, in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en gebouwen voor de uitoefening van detailhandel, behoudens:

- a. de uitoefening van detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, met dien verstande dat:
 1. de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de hoofdactiviteit;
 2. de detailhandelsfunctie niet meer dan 1.000 m² bruto vloeroppervlak bedraagt;
 3. de openingstijden van de detailhandelsfunctie vallen binnen de openingstijden van de hoofdactiviteit;
 4. toegang tot de detailhandelsfunctie uitsluitend mogelijk is via het erf of de toegang van de hoofdactiviteit;
 5. indien de bestaande situatie afwijkt van het bepaalde in 4.5.1, deze situatie (bouwen en gebruik) mag worden voortgezet;
- b. de uitoefening van detailhandel in auto's, met dien verstande dat:
 1. het nevenassortiment past bij het hoofdassortiment;
 2. ten hoogste 20% van het netto verkoopvloeroppervlak voor de verkoop van het nevenassortiment wordt gebruikt.

3.3 Artikel 4.5.2

Artikel 4.5.2 komt als volgt te luiden:

Tot een gebruik in overeenstemming met deze bestemming wordt gerekend:

- a. het gebruik van gronden en gebouwen voor de uitoefening van detailhandel in badkamers en daarbij behorende artikelen en/of materialen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - badkamers';
- b. het gebruik van het perceel ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone – fietsenwinkel' voor de uitoefening van een fietsenwinkel, met dien verstande dat:
 1. de detailhandelsfunctie niet meer dan 1.600 m² verkoopvloeroppervlak bedraagt;
 2. naast fysieke detailhandel tevens activiteiten ten behoeve van een webshop ten dienste van de fietsenwinkel zijn toegestaan.

HOOFDSTUK 3 SLOTBEPALING

Artikel 4 – Slotregel

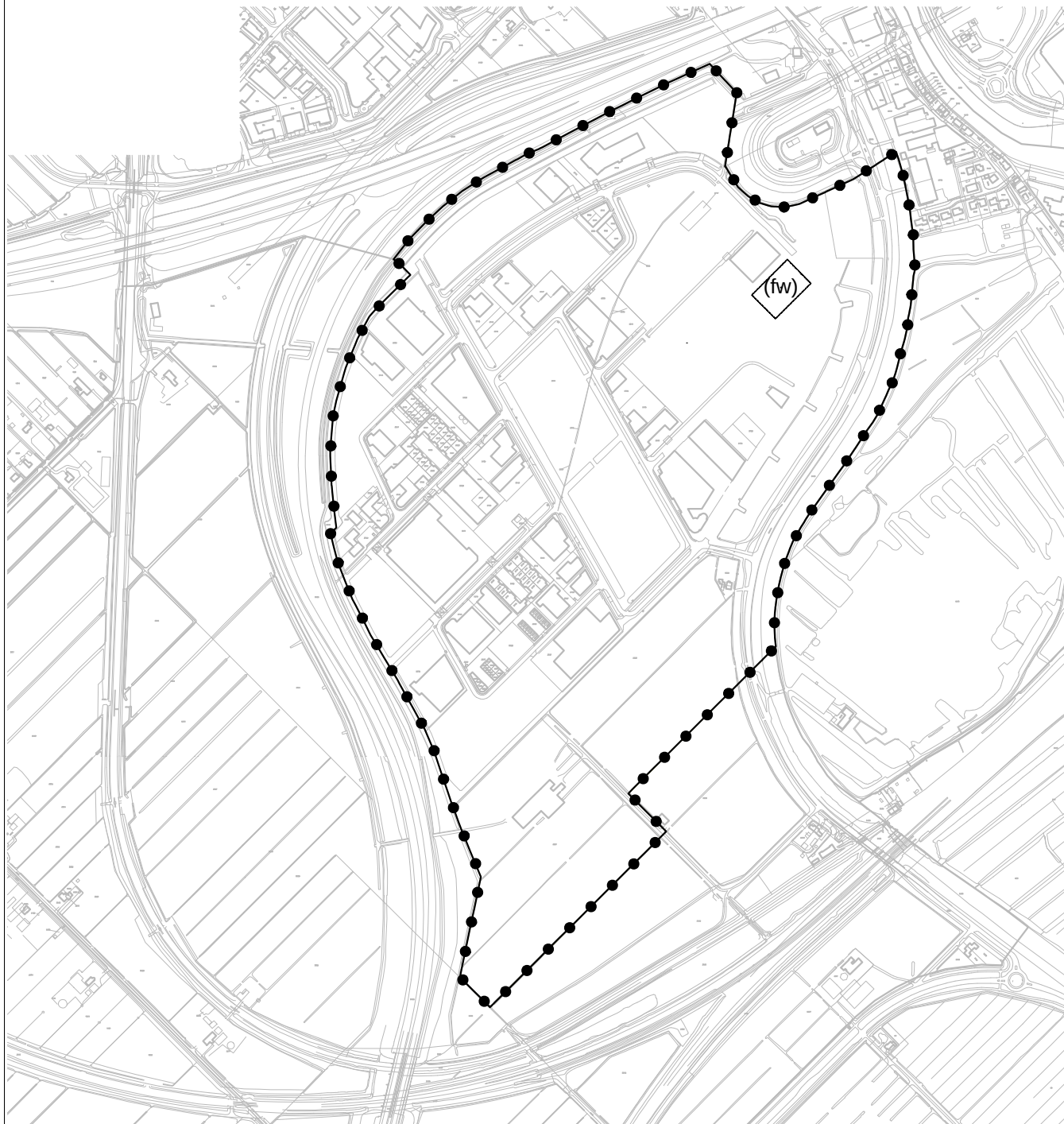
Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan “Bedrijventerrein Gouwe Park e.o., eerste herziening”, gemeente Zuidplas.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van

De voorzitter,

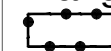
De griffier,

III. VERBEELDING



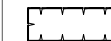
VERKLARING

Plangebied



Bedrijventerrein Gouwe Park e.o.,
eerste herziening

Gebiedsaanduidingen



overige zone - fietsenwinkel

project:

**Bedrijventerrein Gouwe Park e.o.,
eerste herziening**

gemeente:

Zuidplas

fase:

Bestemmingsplan

opdrachtgever:

gemeente Zuidplas

datum : 5 september 2016

schaal : 1 : 10.000

identificatienummer: NL.IMRO.1892.BpGouwepark1HZ-Va01



Postbus 6083
3002 AB Rotterdam
email: info@bodg.nl
tel: 06-48384580