

Nota vooroverleg- en inspraakreacties

Bestemmingsplan 'Rijnhoek'

Versienummer: NL.IMRO.1901.Rijnhoek-BP20

Vastgesteld college: **PM**

Zaaknummer: Z-14-29651



Gemeente



Bodegraven Reeuwijk

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1.1 Doel van deze Nota	3
1.1.2 Leeswijzer	3
2. Vooroverlegreacties	5
2.1.1 Provincie Zuid-Holland	5
2.1.2 Gemeente Nieuwkoop	6
2.1.3 Hoogheemraadschap van Rijnland	6
3. Inspraakreacties	7
3.1.1 A.C. de Groot, Vossestraat 14 te Bodegraven.....	7
3.1.2 H. van der Neut, Ben Kraan Architecten, namens mevr. Leenburg-Van der Stoel	7
3.1.3 Mr. C.J.R. van Binsbergen, Wille Donker Advocaten, namens T.E. Zwanenburg Vastgoed	8
3.1.4 Mevr. M.H. Eijkelboom, Dammekant 19 te Bodegraven	8
3.1.5 F. van der Tempel Jr., namens Diercentraal	9
3.1.6 Bakkerij Bussing, Overtocht 4 te Bodegraven.....	11
3.1.7 Radio Van Vliet, Wilhelminastraat 46 te Bodegraven	12
4. Ambtshalve aanpassingen	14

1. Inleiding

1.1.1 Doel van deze Nota

Inleiding

Het huidige bestemmingsplan Bedrijvenpark Rijnhoek is van 2005 en dient te worden geactualiseerd. Ter voorbereiding op de actualisering van het bestemmingsplan is op 14 oktober 2015 door de gemeenteraad een Nota van uitgangspunten vastgesteld, waarin voor een aantal belangrijke thema's de juridisch-planologische keuzes worden gemaakt. De uitgangspunten uit die nota zijn vertaald in het voorontwerpbestemmingsplan Rijnhoek. Het bestemmingsplan Rijnhoek heeft een consoliderend karakter, er worden geen nieuwe functies mogelijk gemaakt. Waar mogelijk zijn de regels flexibeler geworden.

Procedureel

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van 26 mei 2016 tot en met 6 juli 2016 ter inzage gelegen. In deze periode heeft iedereen de mogelijkheid gehad om te reageren op de inhoud van het voorontwerpbestemmingsplan. Op 15 juni 2016 is een presentatie gegeven aan het parkmanagement Rijnhoek en op 20 juni 2016 is er een inloopavond georganiseerd. Tijdens deze inloopavond konden belangstellenden kennismaken van het plan, vragen stellen en een reactie geven.

Het voorontwerpbestemmingsplan Rijnhoek is daarnaast in het kader van het overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) toegezonden aan de wettelijke vooroverleginstanties.

In totaal hebben 3 vooroverlegpartners een reactie op het voorontwerpbestemmingsplan ingediend. Daarnaast zijn er in totaal 7 inspraakreacties ontvangen.

Doel

Deze nota heeft tot doel belangstellenden in de gelegenheid te stellen om kennis te nemen van de inspraak- en vooroverlegreacties en het standpunt daarover van de gemeente. In deze nota worden de inspraak- en vooroverlegreacties samengevat en beantwoord. Per reactie wordt aangegeven of en in welke mate de reactie aanleiding geeft tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan Rijnhoek. Daarnaast geven geconstateerde onvolkomenheden en actuele ontwikkelingen aanleiding om het voorontwerpbestemmingsplan op onderdelen aan te passen. Dit zijn de zogenoemde 'ambtshalve' aanpassingen.

De inzet van de gemeente bij het beoordelen en beantwoorden van de ingekomen reacties is erop gericht om waar mogelijk aan de reacties tegemoet te komen. Vanzelfsprekend wordt dit gedaan met inachtneming van het vastgestelde beleid van gemeente en provincie, maar met oog voor de belangen van de ondernemers en inwoners.

1.1.2 Leeswijzer

De Nota vooroverleg- en inspraakreacties is als volgt opgebouwd.

In hoofdstuk 2 komen de reacties van de betrokken instanties uit het vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 Bro aan bod. De reactie wordt kort samengevat, gevolgd door een beantwoording. Na elke beantwoording is aangegeven of en in welke mate de reactie leidt tot aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan.

In hoofdstuk 3 komen de inspraakreacties aan de orde. Per inspreker wordt de reactie kort samengevat, gevolgd door de beantwoording. Indien de reactie leidt tot aanpassing of wijziging van het voorontwerpbestemmingsplan, is dit na de beantwoording aangegeven.

In hoofdstuk 4 zijn de ambtshalve aanpassingen opgenomen. Dit zijn de aanpassingen die door gemeente zijn aangebracht maar niet als gevolg van de inspraakreacties of de reacties uit het vooroverleg met instanties.

Daar waar in deze nota gesproken wordt over 'gemeente' is dit het college van burgemeester en wethouders. Indien in deze nota verwezen wordt naar de regels en specifieke artikelen, dan verwijst de nummering naar het voorontwerpbestemmingsplan Rijnhoek.

2. Vooroverlegreacties

2.1.1 Provincie Zuid-Holland

Samenvatting

- a. De bestemming 'bedrijf' laat onzelfstandige kantoorruimte toe. Verzoek is om de sub-bestemming 'kantoor' te maximeren op 50% van het bedrijfsvloeroppervlak om de redactie van het artikel in lijn te brengen met hetgeen hierover in de VRM is opgenomen.
- b. De begripsomschrijving van artikel 1, lid 60 is niet in overeenstemming met het bepaalde in de Verordening Ruimte en is te ruim gesteld. De zinsnede 'en aanverwante assortimenten, zoals dieren, dierbenodigdheden en -voeding' laat ruimte voor de verkoop van regulier detailhandelsaanbod. De provincie wil dergelijk assortiment graag concentreren in centra van steden en dorpen. Verzoek is daarom om deze definitie aan te passen en in lijn te brengen met hetgeen hierover is bepaald in de Verordening Ruimte.
- c. In artikel 4 (Bedrijventerrein-Stripzone) wordt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - Bloemenwinkel' detailhandel in bloemen en planten toegestaan. Dit past niet binnen de uitgangspunten voor detailhandel, zoals opgenomen in artikel 2.1.4. van de VRM.
- d. In artikel 4 (Bedrijventerrein-Stripzone) wordt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - horecacategorie 2a' daghoreca toegestaan. Op deze wijze gesteld betekent dit dat de functie op het gehele perceel is toegestaan. Verzoek is om in het artikel een maximale omvang aan te geven.
- e. In de toelichting ontbreekt een verwijzing naar de verantwoording van het groepsrisico en het advies van de brandweer. Daarnaast ontbreekt een toelichting op de geconstateerde knelpunten rondom de bluswatervoorziening.

Beantwoording

- a. Er kan ingestemd worden met het verzoek om de onzelfstandige kantoorruimte bij de bestemming Bedrijf te maximeren tot 50% van het bedrijfsvloeroppervlak. De planregels zullen hierop worden aangepast.
- b. Er kan ingestemd worden met het aanpassen van de definitie in artikel 1.60 conform de regels uit de Verordening Ruimte. Onder verwijzing naar de beantwoording bij paragraaf 3.1.5 onder a, zal voor de afwijkende, legale perifere detailhandelsactiviteiten een maatwerkregeling worden opgenomen.
- c. Zoals aangegeven in paragraaf 3.2.3 van de plantoelichting onder 'detailhandel' wordt de betreffende winkel als gemakswinkel gezien conform de definitie uit de Verordening Ruimte. Een dergelijke gemakswinkel is in overeenstemming met artikel 2.1.4, lid 3 onder b, 1^e uit de Verordening Ruimte.
- d. De ruimtelijke gebruiksbegrenzings voor de betreffende horeca-activiteiten zijn reeds opgenomen in artikel 4.5.1. lid d van de planregels (tot maximaal 70m²).
- e. Vooropgesteld wordt dat de bedoelde bijlage wel degelijk is gekoppeld aan de toelichting (p.50 met bijlage 6). De knelpunten rondom de bluswatervoorziening is bij de verspreide bebouwing in het buitengebied historisch zo gegroeid en aanvaard geweest. Ten aanzien van de huidige (conserverende) situatie zijn er geen gemeentelijke acties in uitvoering om het aantal of de bereikbaarheid van bluswatervoorzieningen te verbeteren. In de huidige wet- en regelgeving ligt de eis van een bluswatervoorziening vast in het Bouwbesluit. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wordt de situatie rondom de bluswatervoorzieningen opnieuw beoordeeld en daar waar nodig maatregelen getroffen.

Conclusie

De reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan, in die zin dat onzelfstandige kantoorruimte bij de bestemming Bedrijf gemaximeerd wordt tot 50% en de definitie in artikel 1.60 aangepast wordt aan de regels in de Verordening Ruimte.

2.1.2 Gemeente Nieuwkoop

Samenvatting

De gemeente Nieuwkoop heeft geen op- of aanmerkingen op het voorontwerpbestemmingsplan.

Beantwoording

Van deze vooroverlegreactie wordt kennisgenomen.

Conclusie

De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.1.3 Hoogheemraadschap van Rijnland

Samenvatting

Door het plangebied loopt een regionale waterkering. Deze waterkering staat niet volledig op de verbeelding. Het gaat om de regionale waterkering die langs de Oude Rijn en in het zuiden langs de Voorboezem polder Reeuwijk is gelegen. Verzocht wordt om de juiste ligging op de verbeelding te verwerken.

Beantwoording

Er kan ingestemd worden met de vooroverlegreactie. De verbeelding zal worden aangepast conform opgave van het Hoogheemraadschap van Rijnland.

Conclusie

De reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan, in die zin dat de juiste ligging van de regionale waterkering op de verbeelding wordt opgenomen.

3. Inspraakreacties

3.1.1 A.C. de Groot, Vossestraat 14 te Bodegraven

Betreft een nieuwe fietsverbinding tussen Rijnhoek en Bodegraven-Zuid.

Samenvatting inspraakreactie

Inspreker verzoekt om in het plan een fietsverbinding op te nemen tussen Bodegraven-Zuid en Rijnhoek. Deze fietsverbinding verbetert de bereikbaarheid van Rijnhoek omdat de fietsroute korter is en een hoge klim bij de rotonde niet meer nodig is. In de eerste ontwerpen voor Rijnhoek was deze fietsroute reeds aanwezig. Daarnaast is de mogelijkheid voor een fietsverbinding via een motie aangenomen ten tijde van de vaststelling van de Structuurvisie Wonen in Rijnhoek. Deze motie is toentertijd positief beantwoord door het college.

Beantwoording inspraakreactie

In de raadsvergadering van 29 juni 2010 is een eventuele fietsverbinding van de Doortocht naar het bedrijvenpark Rijnhoek aan de orde gekomen. Het college heeft in september 2010 een brief aan de raad gestuurd over mogelijkheden en onmogelijk ervan. In deze brief is onder andere aangegeven dat het een beleidsmatig uitgangspunt is om een fietsstructuur langs het spoor te realiseren, maar dat reëel uitzicht op realisatie ontbreekt vanwege het feit dat er sprake is van meerdere eigenaren en een stagnerende planvorming voor de ontwikkellocaties langs het spoor (Molenzicht) en de Doortocht (voormalige Formido, Versluis).

Op dit moment wordt alleen onderzoek gedaan naar de ontwikkelingsmogelijkheden voor Molenzicht. Hieruit zal blijken of en op welke wijze een pad eventueel haalbaar is. Aangezien er nu geen concrete plannen bestaan is er in het bestemmingsplan dan ook geen concrete mogelijkheid voor de realisatie van een pad opgenomen. Indien in de toekomst alsnog een concreet plan ontstaat voor het pad, dan kan dat via een aparte planologische procedure mogelijk worden gemaakt.

Conclusie

De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.1.2 H. van der Neut, Ben Kraan Architecten, namens mevr. Leemburg-Van der Stoel

Betreft een nieuwe woning achter de percelen Dammekant 14-14a.

Samenvatting

Inspreker verzoekt om in het plan de mogelijkheid op te nemen om een nieuwe woning te bouwen achter de percelen Dammekant 14-14a.

Beantwoording

De locatie maakt onderdeel uit van de in de Structuurvisie Wonen in Rijnhoek weergegeven zone 'stroomrug/veenweide' en is aangegeven als 'mogelijk bouwperceel'. In de Structuurvisie Wonen in Rijnhoek is aan de hand van de landschappelijke en cultuurhistorische opbouw van de Dammekant een ruimtelijk kader weergegeven voor nieuwe woningbouwontwikkelingen. Voor de kavel van inspreker gelden onder andere de volgende randvoorwaarden:

- Met de kopgevel georiënteerd op de weg achter de bestaande bebouwing en niet in één rooilijn;
- Vrijstaande en tot "boerderijverband" geclusterde / gegroepeerde bebouwing;
- Hoofdgebouwen: langwerpige, eenvoudige bouwvormen haaks op de weg;
- Goothoogte maximaal 1,5 bouwlaag plus kap, bouwhoogte maximaal 2,5 bouwlagen.
- Parkeren op eigen erf en achter de voorgevelrooilijn plaatsen;

- Een passende ontsluiting met een informele inrichting;
- Langs de poldersloten een bebouwingsvrije zone van minimaal 5 meter opnemen;
- Nieuwbouw op tenminste 20 meter van de openbare weg.
- Verder mag er niet gebouwd worden in de groene rand binnen de milieuzonering van het bedrijventerrein, zie kaart Structuurvisie Wonen in Rijnhoek.

Uit het voorgaande volgt dat een nieuwe woning achter de percelen Dammekant 14-14a beleidsmatig aanvaardbaar is, mits aan voornoemde voorwaarden wordt voldaan. Een concreet bouwplan ontbreekt op dit moment. In het bestemmingsplan zal een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen.

Conclusie

De reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan, in die zin dat er een wijzigingsbevoegdheid wordt opgenomen om achter de percelen Dammekant 14-14a één extra woning mogelijk te maken.

3.1.3 Mr. C.J.R. van Binsbergen, Wille Donker Advocaten, namens T.E. Zwenburg Vastgoed

Betreft de bestemmingsregeling voor Rijnhoek Plaza.

Samenvatting

- Inspreker verzoekt om de bestaande interieurwinkel van Spaas op te nemen in het bestemmingsplan.
- Inspreker verzoekt om de definitie van tuincentrum zodanig aan te passen dat ook buiten-, werken vrijetijdskleding en woonaccessoires opgenomen worden. Inspreker verwijst daarbij naar een planologische regeling in Alphen aan de Rijn en een publicatie van de Tuinbranche Nederland, waaruit de mogelijkheden hiertoe zouden blijken.
- Inspreker verzoekt om in de definitie van tuincentrum de koppeling tussen tuincentrum en detailhandel in dierbenodigheden los te laten, zodat beide functies zelfstandig worden toegestaan.
- Onder verwijzing naar het geschorste artikel van de Verordening Ruimte inzake detailhandel buiten de centra, verzoekt inspreker om in Rijnhoek Plaza detailhandel uit te oefenen, die gelet op de omvang of verkeersaantrekkende werking niet passend is binnen de bestaande dorpskern. Het juridisch-planologisch instrumentarium biedt genoeg mogelijkheden om een ruimtelijk aanvaardbare regeling hiervoor op te stellen. Indien wenselijk wil inspreker een en ander onderbouwen door middel van onderzoeken.

Beantwoording

- De bestaande, legale interieurwinkel van Spaas was passend binnen de regels over perifere detailhandel in het nieuwe bestemmingsplan.
- Onder verwijzing naar de beantwoording bij paragraaf 2.1.1. onder b en bij paragraaf 3.1.5 onder a, zal voor de Welkoop een maatwerkregeling worden opgenomen voor de bestaande, legale activiteiten, voor zover deze niet onder de definitie voor perifere detailhandel uit de Verordening Ruimte geschaard kunnen worden.
- De gemeente ziet de Welkoop als één bestaande, legale perifere detailhandelsvestiging waar ook dierbenodigheden onderdeel van uitmaken. Er kan niet ingestemd worden met de splitsingsmogelijkheid voor twee reguliere detailhandelsvestigingen.
- Verdere oprekking van perifere detailhandelsactiviteiten anders dan toegestaan op grond van de Verordening Ruimte dan wel bestaand legaal aanwezig is niet wenselijk.

Conclusie

De reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan, in die zin dat er voor de Welkoop een maatwerkregeling wordt opgenomen.

3.1.4 Mevr. M.H. Eijkelboom, Dammekant 19 te Bodegraven

Betreft het omzetten van de bedrijfsbestemming op Dammekant 19 naar wonen.

Samenvatting

Inspreker verzoekt om de huidige bedrijfsbestemming op Dammekant 19 om te zetten naar wonen, met dien verstande dat de goothoogte op 6m wordt gezet in plaats van 5m.

Beantwoording

De locatie maakt onderdeel uit van de in de Structuurvisie Wonen in Rijnhoek weergegeven zone 'rivierdijk' en is aangegeven als 'mogelijk bouwperceel na functiewijziging'. In de Structuurvisie Wonen in Rijnhoek is aan de hand van de landschappelijke en cultuurhistorische opbouw van de Dammekant een ruimtelijk kader weergegeven voor nieuwe woningbouwontwikkelingen. Voor de kavel van inspreker gelden onder andere de volgende randvoorwaarden:

- georiënteerd op de weg, maar ook op de Oude Rijn;
- vrijstaand tot maximaal vier onder een kap (kort rijtje), niet gestapeld;
- vrijstaande bebouwing haaks of evenwijdig aan de weg;
- rijtje evenwijdig aan de weg;
- goothoogte maximaal 1,5 bouwlaag met kap, bouwhoogte maximaal drie bouwlagen;
- woningen minimaal 5 m uit de achterperceelsgrens;
- parkeren op eigen erf en achter de voorgevelrooilijn plaatsen;
- een passende ontsluiting met een informele inrichting.

Uit het voorgaande volgt dat woningbouw ter plaatse van de bedrijfsbestemming op Dammekant 19 beleidsmatig aanvaardbaar is, mits aan voornoemde voorwaarden wordt voldaan. Een concreet bouwplan ontbreekt op dit moment. De gevraagde goothoogte van 6m is ongewenst, gezien het uitgangspunt dat de goothoogte maximaal 1,5 bouwlaag mag zijn. In het bestemmingsplan zal een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen.

Conclusie

De reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan, in die zin dat er een wijzigingsbevoegdheid wordt opgenomen om ter plaatse van de bedrijfsbestemming op Dammekant 19 één of meerdere woningen mogelijk te maken.

3.1.5 F. van der Tempel Jr., namens Diercentraal

Betreft het toestaan van reguliere detailhandel op het bedrijvenpark Rijnhoek.

Samenvatting

- a. Het bestemmingsplan maakt in Rijnhoek nieuwe detailhandel mogelijk, dat in strijd is met zowel de provinciale structuurvisies en de Verordening Ruimte als het beleid van de gemeente om de detailhandel in het centrum van Bodegraven te versterken. Dit heeft grote nadelen, bijvoorbeeld de toename van leegstand en de afvloeiing van koopkracht.
- b. Het bestemmingsplan bevat geen analyse van de huidige marktpositie van Rijnhoek als locatie waar perifere detailhandel is toegestaan. Hoe is het gesteld met de concurrentiekracht en waar komen de klanten vandaan? Wordt bij het Koopstromenonderzoek 2016 ook onderzoek naar Rijnhoek verricht of zijn er andere resultaten bekend van consumentenonderzoek? Inspreker vermoedt dat Rijnhoek potentie heeft om tot de top perifere detailhandelslocaties in Zuid-Holland kan behoren.
- c. Mede gelet op het belang van het behoud van koopkracht in Bodegraven-Reeuwijk is het zeer gewenst dat de huidige kleine verkoopvloeroppervlak van het toegestane tuincentrum alleen voor de verkoop van planten en tuinartikelen gebruikt wordt.

- d. Het planologisch toevoegen van detailhandel op een locatie waar eerst alleen perifere detailhandel was toegestaan, moet ook gezien worden als een nieuwe stedelijke ontwikkeling.
- e. Inspreker betwist de zinsnede in de toelichting (p.23) waarin gesteld wordt dat er in Rijnhoek detailhandel plaatsvindt dit aansluit bij de provinciale regels over detailhandel. Als voorbeeld wordt verkoop van dierbenodigdheden door de Welkoop genoemd.
- f. De mogelijkheden tot het voeren van nevenassortiment bij perifere detailhandel is thans niet toegestaan. De provincie biedt hier wel mogelijkheden voor. Met de regio is afgesproken dat nevenassortiment branchevervaging moet tegengaan. Dat belet de gemeente echter niet om helemaal geen nevenassortimentsregeling op te nemen ter bescherming van de detailhandel in het dorp. In het geval van Rijnhoek gaat het om 2.000m² detailhandel. Verzocht wordt om de nevenassortimentsregeling te schrappen in de planregels.
- g. Voor de bloemenwinkel merkt inspreker op dat de Welkoop geen bloemen verkoopt. Bloemen mogen niet in een bloemenwinkel worden verkocht, maar alleen in een tuincentrum.
- h. Artikel 1.11 (bestaand gebruik) is onjuist. Wat illegaal op een perceel aanwezig is, geldt volgens vaste jurisprudentie niet als bestaand gebruik.
- i. Artikel 1.60 (tuincentrum) is niet in lijn met de Verordening Ruimte. De verkoop van dierbenodigdheden moet niet worden toegestaan.
- j. Inspreker verzoekt om detailhandel expliciet aan te merken als strijdig gebruik.
- k. De verbeelding geeft niet duidelijk aan waar welke winkels op Rijnhoek gevestigd mag worden en welk assortiment zij mogen voeren. De huidige weergave van de verbeelding staat alle vormen van perifere detailhandel toe. Verzocht wordt om op de verbeelding aan te geven welke producten waar verkocht mogen worden.

Beantwoording

- a. Inspreker doelt met deze reactie concreet op Rijnhoek Plaza. De bedrijfsactiviteiten van de Formido en de Welkoop (vroeger onder de Groenrijk-formule) waren in het verleden gevestigd aan de Doortocht, een locatie buiten het centrum op ongeveer 300 meter afstand van de huidige locatie. Vanwege uitbreidingsplannen die ter plaatse niet mogelijk waren, de niet optimale bereikbaarheid en de beoogde herontwikkelingspotentie, is in 2007 medewerking verleend aan de uitplaatsing van zowel de Welkoop als de Formido (inclusief de uitgeoefende specifieke bedrijfsformules) naar het nieuwe bedrijvenpark Rijnhoek.

De verplaatsing van beide formules zijn passend binnen de definitie van het vigerende bestemmingsplan (concreet: de 1^e herziening). In die zin is er geen strijdigheid met gemeentelijk of provinciaal beleid, omdat er sprake is van een bestaande, legale situatie. Het is juist dat de gemeente de detailhandel in het centrum wil versterken, maar zoals eerder aangegeven gaat het in onderhavig geval om uitplaatsing van perifere detailhandelsbedrijven.

Wel wordt onderkend dat de definitie van perifere detailhandel in de Verordening Ruimte anders luidt. In het nieuwe bestemmingsplan zal daarom de definitie van perifere detailhandel uit de Verordening Ruimte als basis worden genomen, en zal voor de specifieke afwijkingen voor de Welkoop en de Formido maatwerk worden opgenomen. Zie ook de beantwoording in paragraaf 2.1.1. onder b.

- b. Primair gezien is onderzoek naar de marktpositie van Rijnhoek als PDV-locatie (vanuit de optiek van onderhavige bestemmingsplanactualisatie) niet noodzakelijk, omdat de bestaande legale perifere detailhandel (die thans volledig benut is) conserverend wordt bestemd.

Ten aanzien van de vragen met betrekking tot het Koopstromenonderzoek 2016 kan worden opgemerkt dat Rijnhoek daar onderdeel van uitmaakt. Dit onderzoek baseert zich op consumenten, waaronder de bezoekers van Rijnhoek. Het zal niet mogelijk zijn om op detailniveau te kunnen zien wat consumenten aan bepaalde producten besteden, dit kan alleen op hoofdlijnen. De gemeente heeft ervoor gekozen om (op eigen kosten) de steekproef te verhogen om extra inzicht te krijgen in de koopstromen van de locaties Miereakker en Rijnhoek.

Ten aanzien van de laatste opmerking van inspreker wordt opgemerkt dat de gemeente het bedrijvenpark Rijnhoek primair ziet als bedrijvenpark met daarin twee uitgeplaatste PDV-locaties (Rijnhoek Plaza en Karwei). Een doorontwikkeling naar een toplocatie voor PDV (zoals inspreker suggereert) is geen gemeentelijk doel.

- c. Verwezen wordt naar de beantwoording onder a. Er is sprake van een bestaande, legale situatie van een uitgeplaatst bedrijf, waar door middel van maatwerk conserverend wordt bestemd. Omdat het gaat om een verplaatste formule heeft dit ook geen effect op de detailhandel in het centrum.
- d. Vooropgesteld wordt dat er geen sprake is van nieuwe (perifere) detailhandel op het bedrijvenpark. De bestaande, legale situatie wordt (via maatwerk) vastgesteld. Daardoor is er geen sprake van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling zoals bedoeld in de Ladder voor duurzame verstedelijking.
- e. De opmerking van inspreker is correct. De bestaande, legale bedrijfsvoeringen in Rijnhoek Plaza komen niet overeen met de provinciale definitie voor perifere detailhandel. Dit zal in de toelichting van het bestemmingsplan worden aangepast en toegelicht.
- f. De Verordening Ruimte schrijft maximaal 20% nevenassortiment (passend bij het hoofdassortiment) voor bij (nieuwe) perifere detailhandel. Dit wordt voorgeschreven in verband met het beperken van nevenassortimenten. De gemeente zal het nieuwe bestemmingsplan hiermee in overeenstemming brengen en zal voor bestaande, legale situaties die hier van afwijken een maatregeling opnemen. Ten aanzien van het gestelde over regionale detailhandelsvisie wordt opgemerkt dat deze niet is vastgesteld, waardoor er geen sprake is van 'afspraken' zoals inspreker suggereert.
- g. De bloemenwinkel wordt gezien als gemakswinkel, zoals bedoeld in de provinciale Verordening Ruimte, zie ook de beantwoording bij paragraaf 2.1.1. onder c. Gezien de specifieke aard van de detailhandel (bloemen) in relatie tot de aangrenzende perifere detailhandel (tuincentrum) wordt een dergelijke gemakswinkel aanvaardbaar geacht op deze locatie.
- h. De opmerking van inspreker is correct, de betreffende definitie zal worden aangescherpt in die zin dat illegaal gebruik wordt uitgesloten.
- i. De regeling wordt geactualiseerd in aansluiting op de beantwoording onder a en de beantwoording bij paragraaf 2.1.1. onder b.
- j. Er kan worden ingestemd met het opnemen van zelfstandige detailhandel als strijdig gebruik, met uitzondering van bestaande, legale bedrijfsactiviteiten die een maatwerkregeling krijgen.
- k. Het is ruimtelijk gezien niet relevant waar precies binnen het bouwvlak de betreffende producten verkocht mogen worden. De specifieke gebruiksregels die in de planregeling zijn opgenomen vormen hier het ruimtelijke instrument om eisen aan gebruik binnen het bouwvlak te stellen.

Conclusie

De reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan, in die zin dat:

- de toelichting geactualiseerd wordt over Rijnhoek Plaza in relatie tot de definitie perifere detailhandel;
- detailhandel als strijdig gebruik wordt aangemerkt in de regels (met uitzondering van bestaande, legale maatwerksituaties);
- illegaal gebruik wordt uitgesloten bij de definitie van 'bestaand';
- de begripsomschrijving van tuincentrum wordt aangepast vanwege een nieuwe maatwerkregeling.

3.1.6 Bakkerij Bussing, Overtocht 4 te Bodegraven

Betreft Bonjour Deli Plaza

Samenvatting

Inspreker maakt bezwaar tegen het feit dat de Deli Bonjour Plaza taarten, vlaaien, stroopwafels en dergelijke bakkersproducten verkoopt. Inspreker is tegen de verkoop van bakkersproducten als afhaalhoreca.

Beantwoording

De bedoelde bakkersproducten zijn op bestelling via internet na een bepaalde levertijd af te halen bij de Deli Bonjour Plaza. Aangezien er geen intentie is om de bestelde producten ter plaatse te nuttigen, worden dergelijke activiteiten niet als ondersteunende horeca beschouwd, maar als regulier (internet)detailhandel. Gelet op het voorstaande is (internet)verkoop van bakkersproducten in deze vorm niet toegestaan en derhalve ook niet opgenomen in het bestemmingsplan. Vaak vindt er bij dergelijke horeca of voorzieningen en locaties waar veel personen aanwezig zijn of langskomen op kleine schaal enige verkoop van producten plaats. Denk bijvoorbeeld aan frisdranken, ijs, stroopwafels of waren die binnen de horeca worden gebruikt. Een voorbeeld hiervan is de verkoop van een vlaai, die tevens bij een kopje koffie kan worden besteld. Wij vinden de verkoop van dergelijke waren passend bij deze horecavoorziening. De provinciale Verordening Ruimte staat bij dergelijke locaties ook kleinschalige detailhandel toe, mits passend bij de voorziening. Gelet hierop wordt kleinschalige detailhandel in etenswaren en niet-alcoholische dranken mogelijk gemaakt, mits passend bij de ondersteunende horeca en binnen een gering oppervlak. Passend bij de ondersteunende horeca houdt in dat de detailhandelsactiviteiten zich richten op de klanten en bezoekers van de perifere detailhandelsvestigingen en niet tot een grotere klantenkring.

Conclusie

De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.1.7 Radio Van Vliet, Wilhelminastraat 46 te Bodegraven

Betreft de nevenassortimentsregeling bij perifere detailhandel.

Samenvatting

Inspreker heeft bezwaar tegen de opgenomen nevenassortimentsregeling. Deze is zo ruim, dat er allerlei vormen van detailhandel in zogenaamde 'verkoopeilanden' kunnen opduiken, zoals witgoed. Terwijl dit soort detailhandel alleen in het centrum van Bodegraven mag plaatsvinden. Inspreker voelt zich gesterkt in zijn opvatting door het voornemen in het bestemmingsplan om ook een bloemenwinkel planologisch toe te staan. Door deze nevenassortimentsregeling vormen bouwmarkten zich om tot warenhuizen met hetzelfde aanbod als in het centrum van Bodegraven. Inspreker verzoekt derhalve om het schrappen van de nevenassortimentsregeling.

Beantwoording

Zoals aangegeven in de reactie onder 3.1.5 onder f zal de gemeente de provinciale regels over nevenassortiment (passend bij het hoofdassortiment) overnemen in de planregels van het bestemmingsplan en zal voor bestaande, legale situaties die hier van afwijken een maatregeling worden opgenomen.

Ten aanzien van het gestelde over de verkoop van witgoed wordt opgemerkt dat de verkoop van keukens per definitie onder perifere detailhandel valt, waar witgoed integraal onderdeel van uitmaakt. Voor zover inspreker bedoelt dat er zelfstandige winkels in witgoed kunnen ontstaan, wordt opgemerkt dat deze op grond van het nu nog geldende bestemmingsplan wel mogelijk zijn, maar dat voor deze winkels op grond van de geldende provinciale regels (waar gemeentelijke plannen aan moeten voldoen) en het (voor)ontwerpbestemmingsplan Rijnhoek hier geen ruimte meer voor is.

Tenslotte wordt opgemerkt dat de vergelijking met de bloemenwinkel niet op gaat. De verkoop van bloemen is reeds toegestaan bij een tuincentrum en wordt op deze locatie aanvaardbaar geacht (zie ook de beantwoording onder 3.1.6. onder g). Er bestaat thans ook geen voornemen om meer reguleren detailhandel toe te staan.

Conclusie

De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4. Ambtshalve aanpassingen

Toelichting

1. Algemeen: enkele tekstuele onvolkomenheden zijn aangepast.
2. Paragraaf 2.1, diverse tekstuele wijzigingen.
3. Paragraaf 3.2, aangepast op basis van Actualisering 2016 (van de Structuurvisie en Verordening Ruimte).
4. Paragraaf 3.2.3 onder 'Detailhandel'. Tekst aangepast, mede n.a.v. vooroverleg- en inspraakreacties.
5. Paragraaf 4.3.2, onder 'Geluidsbeheer'. Tekst toegevoegd. Extra toegelicht.
6. Paragraaf 4.7.5, resultaten van het onderzoek zijn verwerkt.
7. Paragraaf 4.9, tekst over 'Monumentenwet', gewijzigd in 'Erfgoedwet'. Overige tekst tevens aangepast.
8. Paragraaf 5.3.2, 'Artikel 5 Bedrijventerrein – Waterzone', tekst toegevoegd over kleinschalige kantoren en bebouwingspercentage.
9. Paragraaf 6.2, korte toelichting over het vooroverleg en de inspraak toegevoegd.
10. Bijlage 7, toegevoegd Ecologisch Onderzoek bedrijventerrein Rijnhoek.
11. Bijlage 8, toegevoegd Nota vooroverleg- en inspraakreacties.

Regels

1. Artikel 1, de begrippen 'bebouwingspercentage', 'bestaand', 'botenhuis' en 'tuincentrum' zijn aangepast.
2. Artikel 1, de begrippen 'dienstverlening', 'reclamezuil' en 'detailhandel in volumineuze goederen' zijn toegevoegd.
3. Artikel 1, de begrippen 'perifere detailhandel' en 'tuincentrum' zijn in overeenstemming gebracht met de Actualisering 2016 van de provinciale structuurvisie en Verordening Ruimte.
4. Artikel 2.5, het begrip 'goothoogte van een bouwwerk' is aangepast.
5. Artikel 3.2.2, 4.2.3, 5.2.2, 6.2.2 regeling voor 'reclameornamenten', gewijzigd in regeling voor 'reclamezuilen en vlaggenmasten'.
6. Artikel 4.1 onder e, h, i en j, aanduidingen hebben andere naam gekregen, conform SVBP 2012.
7. Artikel 4.1 onder i, toegevoegd dat tevens kleinschalige detailhandel van producten (etenswaren en niet-alcoholische dranken) die passen en aansluiten op de ondersteunende horeca is toegestaan;
8. Artikel 4.1 onder f en g, nieuwe regeling, mede n.a.v. vooroverleg- en inspraakreacties.
9. Artikel 4.2 onder d, regeling aangepast, want heeft betrekking op bouwzone-2.
10. Artikel 4.2 onder g, toegevoegd dat dit geldt voor 'gebouwen en overkappingen' (geldt ook voor overige regels).
11. Artikel 4.2.2 onder a, aangepast, want heeft betrekking op bouwzone-1.
12. Artikel 4.4, afwijkingsmogelijkheid toegevoegd m.b.t. vergroten van derde bouwlaag.
13. Artikel 4.5, nieuw lid d en e toegevoegd m.b.t. perifere detailhandel en niet zelfstandige detailhandel.
14. Artikel 4.5.1 onder f, gebruiksregels m.b.t. kleinschalige detailhandel toegevoegd.
15. Artikel 4.5.3, aangepast, want heeft betrekking op grens van bouwzone-1.
16. Artikel 5.1, nieuw lid d toegevoegd, m.b.t. kleinschalige kantoren.
17. Artikel 5.2.1 onder c, bebouwingspercentage van minimaal 50% is gewijzigd in minimaal 25%.
18. Artikel 5.6, nieuw lid b toegevoegd, m.b.t. het toelaten van een parkeerterrein als zelfstandige voorziening.
19. Artikel 7.1, het toestaan van 'speelvoorzieningen' is verwijderd.
20. Nieuw artikel 13 'Waarde – Cultuurhistorie' toegevoegd, onder vernummering van de daaropvolgende artikelen.
21. Artikel 15.3 over 'bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktetaten' is verwijderd.
22. Artikel 18 'Algemene afwijkingsregels' (wordt artikel 19), nieuw lid toegevoegd m.b.t. woningsplitsing cultuurhistorisch waardevolle panden en monumenten.

Verbeelding

1. De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' is gewijzigd.
2. Binnen bestemming 'Bedrijventerrein – Waterzone' hebben twee bouwvlakken een aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – kleinschalige kantoren 1' en twee bouwvlakken een aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – kleinschalige kantoren 2' gekregen.
3. Voor Rijnhoek Plaza zijn maatwerkaanduidingen opgenomen en aangepast, mede n.a.v. vooroverleg- en inspraakreacties.
4. Achter Dammekant 16 is een 'Groen'-bestemming opgenomen, conform vigerend bestemmingsplan.
5. Pand aan Dammekant 20 heeft een dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' gekregen.
6. Langs noordoostelijk gelegen bouwvlakken met bestemming 'Bedrijventerrein – Waterzone' is tevens strook met bestemming 'Groen' opgenomen.
7. Achter Dammekant ten zuiden van 14 is bestemming 'Water' opgenomen.
8. Perceel ten zuiden van Dammekant 14 is aangepast om twee vrijstaande woningen mogelijk te maken.
9. Bij bestemmingen 'Wonen' en 'Water' tussen Dammekant en Oude Rijn zijn de kadastrale grenzen aangehouden.
10. Bij bestemmingen 'Wonen' en 'Water' tussen Dammekant en bedrijventerrein is de GBKN-lijn aangehouden.
11. Binnen de bestemming 'Bedrijventerrein – Stripzone' is ook aan de spoorzijde een voorgevelbouwgrens (gevellijn) opgenomen. Tevens 'bouwzone-2' hier toegevoegd en 'bouwzone-1' aangepast conform vigerend plan.
12. De lengtesloten tussen de Dammekant en het bedrijventerrein hebben een Water-bestemming gekregen.
13. Tussen twee bouwvlakken binnen de bestemming 'Bedrijventerrein - Stripzone' evenwijdig aan het spoor is een verkeersbestemming opgenomen t.b.v. het mogelijk maken van een brug.