

Nota zienswijzen

Bestemmingsplan 'Rijnhoek'

Vastgesteld raad: 5-7-2017
Zaaknummer: Z-14-29651



Gemeente



Bodegraven Reeuwijk

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1.1 Inleiding.....	3
1.1.2 Leeswijzer	3
1.1.3 Vervolg bestemmingsplanprocedure.....	3
2. Zienswijzen	4
2.1.1 Provincie Zuid-Holland	4
2.1.2 A.C. de Groot.....	4
2.1.3 Karwei Bodegraven.....	5
2.1.4 Mr. J. van Vulpen, Wijn & Stael Advocaten, namens Rohato van den Oudenrijn	6
2.1.5 A.J. Oudijk, Oudijk Makelaars, namens dhr. en mevr. De Bruijn	7
2.1.6 C.J.R. van Binsbergen, Wille Donker Advocaten, namens T.E. Zwanenburg Vastgoed	7
2.1.7 Van Leeuwen Holding.....	9
2.1.8 Van Leeuwen Retail	9
2.1.9 Radio van Vliet.....	10
2.1.10 F. van der Tempel, namens Diercentraal	11
2.1.11 F. van der Tempel, namens Bakkerij Bussing	12
2.1.12 De Kaashal	13
3. Ambtshalve aanpassingen	15
4. Staat van wijzigingen	16

1. Inleiding

1.1.1 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 nieuwe bestemmingsplan. Het bestemmingsplan Rijnhoek heeft een consoliderend karakter. Waar mogelijk zijn de regels flexibeler geworden.

Voorgeschiedenis

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft van 26 mei 2016 tot en met 6 juli 2016 ter inzage gelegen voor het indienen van inspraakreacties. 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 voorontwerp bestemmingsplan 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 voorontwerp bestemmingsplan ingediend. Daarnaast zijn er in totaal 7 inspraakreacties ontvangen.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 9 februari 2017 tot en met 22 maart 2017 ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen. Er zijn in het totaal 12 zienswijzen ingediend. In voorliggende Nota zienswijzen komt de behandeling van deze zienswijzen aan bod.

1.1.2 Leeswijzer

De ingediende zienswijzen zijn in hoofdstuk 2 samengevat weergegeven en voorzien van beantwoording. Na elke beantwoording is aangegeven of en in welke mate de zienswijze leidt tot aanpassingen van het ontwerp bestemmingsplan. In hoofdstuk 3 zijn de ambtshalve aanpassingen opgenomen. Dit zijn de aanpassingen die door gemeente zijn aangebracht, maar niet als gevolg van de zienswijzen. Hoofdstuk 4 tenslotte bevat de Staat van Wijzigingen.

1.1.3 Vervolg bestemmingsplanprocedure

Het definitieve bestemmingsplan, waarin de aanpassingen zoals genoemd in de Staat van Wijzigingen zijn verwerkt, wordt tezamen met deze Nota zienswijzen aan het college aangeboden. Wanneer het college instemt met de zienswijzennota en het bestemmingsplan, worden beide documenten doorgestuurd naar de griffier van de behandelende raadscommissie. De raadscommissie brengt een advies uit aan de gemeenteraad, om het plan al dan niet gewijzigd vast te stellen. Tijdens de gemeenteraadsvergadering kunnen vervolgens nog moties en amendementen tegen het voorstel worden ingebracht door de raadsleden.

Nadat het bestemmingsplan door de gemeenteraad is vastgesteld, wordt het bestemmingsplan wederom ter inzage gelegd, de zogenaamde beroepstermijn. Het bestemmingsplan treedt in werking op de dag na afloop van de beroepstermijn, tenzij naast een beroepschrift ook een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. In dat geval treedt het bestemmingsplan pas in werking wanneer op het verzoek om voorlopige voorziening is beslist.

2. Zienswijzen

2.1.1 Provincie Zuid-Holland

Betreft detailhandel op bedrijventerrein.

Samenvatting

- a. Indiener stelt dat artikel 4.1 onder f, g, j en artikel 4.5.1. onder d, e, g niet passend zijn binnen het provinciale beleid. Verzocht wordt om deze artikelen te schrappen.
 - I. Voor de Welkoop is de maatwerkbestemming onder f niet nodig, als gesteld wordt dat de formule passend is binnen 'perifere detailhandel'. Omdat artikel 4.1 onder f juncto artikel 4.5.1 onder d afwijkt van de Verordening Ruimte.
 - II. Voor de functies onder g (detailhandel in huishoudelijke artikelen en speelgoed) en j (bloemenwinkel) zijn niet passend op grond van de Verordening ruimte.
- b. Het bestemmingsplan staat via artikel 4.1 onder e juncto artikel 1.55 meubelbedrijven toe met een oppervlakte van minimaal 1.000m². Op grond van de Verordening ruimte mag dit slechts worden toegestaan wanneer de betreffende locatie is opgenomen in kaart 2 (detailhandel) van de Verordening ruimte. Dit is niet het geval. Verzocht wordt om artikel 1.55 lid 2 te schrappen uit de planregels.

Beantwoording

Geconstateerd wordt dat er een fundamenteel verschil van inzicht bestaat tussen de provincie en de gemeente voor wat betreft de wijze van bestemmen van de perifere detailhandelsmogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan. Daarbij gaat het met name over de vraag hoe de Verordening ruimte 2014 zich verhoudt tot de bestaande legale situatie. Voor een deel van de perifere detailhandelsactiviteiten binnen Rijnhoek loopt thans een handhavingszaak, waarvan de uitkomst ook in onderhavige discussie betrokken dient te worden. Mede gelet op de wens om enerzijds de actualisatie van de rest van plangebied tijdig af te ronden, en anderzijds onderhavige discussie in alle zorgvuldigheid te kunnen voeren, zullen de bouwpercelen binnen de bestemming Bedrijventerrein – Stripzone met (tevens) een functieaanduiding 'detailhandel perifeer' uit het bestemmingsplan worden gehaald. Hierdoor vervallen ook de aanduidingen 'specifieke vorm van detailhandel – bloemenwinkel', 'specifieke vorm van detailhandel – detailhandel perifeer 2', 'specifieke vorm van detailhandel – niet zelfstandige detailhandel' en 'specifieke vorm van horeca – horecacategorie 2a' en de bijbehorende planregels.

Conclusie

In het bestemmingsplan worden bouwpercelen binnen de bestemming Bedrijventerrein – Stripzone met (tevens) een functieaanduiding 'detailhandel perifeer' uit het bestemmingsplan worden gehaald. Hierdoor vervallen ook de aanduidingen 'specifieke vorm van detailhandel – bloemenwinkel', 'specifieke vorm van detailhandel – detailhandel perifeer 2', 'specifieke vorm van detailhandel – niet zelfstandige detailhandel' en 'specifieke vorm van horeca – horecacategorie 2a' en de bijbehorende planregels. Op het moment dat er in de toekomst een apart (postzegel)bestemmingsplan in procedure wordt gebracht voor de betreffende bouwpercelen, dan heeft de indiener uiteraard de mogelijkheid om een zienswijze tegen het betreffende plan kenbaar te maken.

2.1.2 A.C. de Groot

Betreft een nieuwe fietsverbinding tussen Rijnhoek en Bodegraven-Zuid.

Samenvatting inspraakreactie

Indiener 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. Indiener geeft aan dat hij bij de provincie Zuid-Holland inmiddels om mogelijke subsidie heeft gevraagd.

Beantwoording inspraakreactie

In de Nota vooroverleg en inspraakreacties is reeds de navolgende overweging gemaakt:

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 onmogelijkheden ervan. In deze brief is onder andere aangegeven dat het een beleidsmatig uitgangspunt is om een structuur 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).

Er wordt op dit moment 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 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.

Het feit dat er wellicht subsidiemogelijkheden zijn, betekent niet dat een plan dan ook uitvoerbaar is. Bovendien zijn de betreffende gronden (het beoogde tracé) niet in eigendom van indiener. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen doen er zich geen nieuwe omstandigheden die leiden tot een ander standpunt dan opgenomen in de Nota vooroverleg in inspraakreacties.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.1.3 Karwei Bodegraven

Betreft fiets- en wandelverbinding ten oosten van het plangebied.

Samenvatting

Indiener maakt bezwaar vanwege het ontbreken van een goede en veiligere fiets- en wandelverbinding aan de oostelijke kant. Indiener verzoekt deze verbinding op te nemen in het bestemmingsplan. Een belangrijke fiets- en/of voetverbinding, voor bezoekers en werknemers naar het bedrijventerrein ontbreekt in het huidige bestemmingsplan. De bereikbaarheid voor fietsers en voetgangers komend vanuit het oosten, de Dronenwijk, Broekvelden en het station is slecht. De huidige route via Overtocht en Dammekant is gevaarlijk en een grote omweg. Een kortere route langs het spoor, zal het gebruik van de fiets en openbaar vervoer bevorderen. Een verbetering is aantrekkelijk voor schoolgaande jeugd richting Alphen aan den Rijn, bezoekers en werknemers van het bedrijventerrein. In eerdere ontwerpen is de fietsverbinding opgenomen. De mogelijkheid hiervoor is opgenomen in de Structuurvisie Wonen in Rijnhoek en met een motie van GroenLinks aangenomen. Een zuidoostelijke ontsluiting zal vanuit de Doortocht of langs het spoor getrokken moeten worden, dan over de Vliet en naast Karwei aansluiten op Rijnhoek.

Beantwoording

Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder zienswijze 2.1.2.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.1.4 Mr. J. van Vulpen, Wijn & Staal Advocaten, namens Rohato van den Oudenrijn

Betreft bestemming Verkeer aan westzijde van het plangebied.

Samenvatting

- a. Indiener heeft bezwaren tegen het ontwerpbestemmingsplan voor zover dat voorziet in de bestemming 'Verkeer' voor de gronden aan de westzijde van het plangebied (nabij en evenwijdig aan het spoor en de N11) die aan weerszijden worden ingeklemd door een groenbestemming en in de lengterichting door twee bestemmingsvlakken 'Bedrijventerrein'.
- b. Feitelijk is op dit moment sprake van een 'dam' of grasland waar voorheen de sloot nog door liep. De beoogde ontsluiting zal een verkeersstroom mogelijk maken over het bestaande particuliere parkeerterrein van (onder meer) Van den Oudenrijn. Indiener heeft hier ernstige bezwaren tegen en zal/wil hieraan niet meewerken. Op dit (particuliere) parkeerterrein is een speciaal uitgevoerde ontsluitingsweg aanwezig en is een erfdienstbaarheid van weg gevestigd – voor het bestaande bedrijf Noordhoek, Geraspte Kaas – voor (slechts) personenvoertuigen met een asdruk van niet meer dan 2.000 kg. Hiertoe is op het terrein ook een hoogtebeperking aangebracht. Reden voor deze beperkte erfdienstbaarheid van weg is een drietal nabijgelegen belangrijke kabels (150 kV) van het Nederlands Elektriciteit transportnet. Ook voor veiligheidsdiensten is het particuliere parkeerterrein niet toegankelijk (zware brandweerauto's).
- c. Vanwege de stroomvoorzieningsbelangen heeft indiener in de jaren na het tekenen van de overeenkomst (gedwongen) een oplossing gezocht door onder meer het vestigen van de beperkte erfdienstbaarheid. Nadrukkelijk is het nooit de bedoeling geweest om ook de meer noordelijk gelegen nog te realiseren bedrijfsgronden over de particuliere gronden van Van den Oudenrijn te laten ontsluiten.
- d. Bij gebrek aan een andere ontsluitingsmogelijkheid zal de bestreden verkeersbestemming in de vorm van de voorziene brug gelet hierop geen andere functie kunnen hebben dan een doodlopende brugweg. Uit ruimtelijk oogpunt is dit onwenselijk. De bestemming is in zoverre niet uitvoerbaar en dus in strijd met een goede ruimtelijke ordening.
- e. Indiener verzoekt het bestemmingsplan vast te stellen zonder de bestreden verkeersbestemming en in plaats daarvan een groenbestemming zonder ontsluitingsmogelijkheden zoals ook in het voorontwerpbestemmingsplan het geval was.

Beantwoording

De bestemming Verkeer is in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen, omdat in het vigerende bestemmingsplan ter plaatse reeds een verkeersbestemming met een dubbelbestemming 'brug' is opgenomen. Op dit moment ligt er echter geen concreet plan van gemeente of OMR om een openbare of doorgaande weg(brug) te realiseren of om op langere termijn hier een reguliere verkeersverbinding te realiseren. Er kan derhalve ingestemd worden met het wijzigen naar de bestemming Groen, hetgeen recht doet aan de feitelijke situatie. Daarbij wordt opgemerkt dat beleidsmatig binnen Groen weliswaar altijd perceelontsluitingswegen worden toegestaan, maar dat dit wezenlijk anders is dan een doorgaande verkeersverbinding. Uitgaande van toelatingsplanologie, is er geen reden om dit specifieke geval een expliciete uitzondering hiervoor te maken binnen de bestemming Groen.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De bestemming Verkeer wordt ter plaatse gewijzigd in de bestemming Groen.

2.1.5 A.J. Oudijk, Oudijk Makelaars, namens dhr. en mevr. De Bruijn

Betreft (bedrijfs)woningen aan Dammekant 18-18a

Samenvatting

- a. Indiener merkt op dat een en ander niet in overeenstemming is met de jarenlange situatie van het feitelijke gebruik aan de Dammekant 18-18a. Volgens het bouwvlak is er de mogelijkheid tot hebben van één bedrijfswoning. Echter is er sprake van twee zelfstandige (bedrijfs)woningen. Indiener geeft aan dat dit al decennia's bij de gemeente bekend is (OZB, BAG, kadaster).
- b. Indiener verzoekt het bestemmingsplan op deze wijze aan te passen naar een bouwvlak tot het hebben van twee (bedrijfs)woningen.

Beantwoording

In het bestemmingsplan 'Dammekant' (1993), dat gold vóór het nu geldende bestemmingsplan, had dit perceel een bedrijfsbestemming, waarbinnen maximaal één bedrijfswoning was toegestaan. Op grond van het thans geldende bestemmingsplan 'Bedrijvenpark Rijnhoek' is geen bedrijfswoning toegestaan. Vaste jurisprudentie schrijft voor dat een object niet twee keer onder het overgangsrecht geplaatst kan worden; daarom is thans één bedrijfswoning opgenomen in onderhavig bestemmingsplan.

Voor de beoordeling of er een tweede bedrijfswoning toegestaan kan worden, volgt uit provinciaal en gemeentelijk beleid dat nieuwe (tweede) bedrijfswoningen niet wenselijk zijn. Er is voor de tweede bedrijfswoning geen overgangsrechtelijk gebruik aan de orde en voorts zijn er geen zodanige bedrijfsactiviteiten aan de orde die een tweede bedrijfswoning noodzakelijk maken. Gelet op het voorstaande kan het verzoek om een tweede bedrijfswoning niet worden gehonoreerd.

Voor de beoordeling of er een reguliere woning toegestaan kan worden, is de Structuurvisie Wonen in Rijnhoek het toetsingskader. Hierin wordt gesteld dat de locatie onderdeel uitmaakt van de zone 'stroomrug/veenweide' en aangeduid is als 'mogelijk bouwperceel na functieverandering'. Het beleid van de gemeente is gericht op het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. Dat is bijvoorbeeld mogelijk door sanering van het bedrijf en de bedrijfsbebouwing. 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. Uit het voorgaande volgt dat reguliere woningen in beginsel stedenbouwkundig aanvaardbaar zijn op het betreffende perceel, mits er sprake is van sanering van het bedrijf en de bedrijfsbebouwing en wordt voldaan aan de voorwaarden uit de structuurvisie wordt voldaan. Uit de zienswijze blijkt niet dat sprake is van sanering van het bedrijf en de bedrijfsbebouwing. Als daar wel sprake is kan een verzoek worden ingediend welke zal worden beoordeeld.

Tenslotte wordt opgemerkt dat het feit dat er melding van de woning wordt gemaakt in de BAG en het kadaster, en dat er OZB betaald wordt, niet betekent dat een dergelijke (bedrijfs)woning per definitie planologisch ook dezelfde status heeft.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.1.6 C.J.R. van Binsbergen, Wille Donker Advocaten, namens T.E. Zwanenburg Vastgoed

Betreft de bestemmingsregeling voor Rijnhoek Plaza.

Samenvatting

- a. Indiener verzoekt voor het perceel Lemsteraak 3 (tuincentrum) een maatwerkregeling op te nemen, zodat het bestaande tuincentrum ook onder het nieuwe bestemmingsplan een positieve bestemming ontvangt. Indiener verwijst naar de tekening behorend bij de in 2011 verleende

- bouwvergunning, waar het tuincentrum een oppervlakte van 750 m2 meet, terwijl het ontwerpbestemmingsplan een oppervlakte toestaat vanaf 1.000 m2.
- b. Om aan te sluiten bij de huidige behoefte van de consument en ter voorkoming van het uitbreiden van het assortiment in ongewenste richtingen, verzoekt indiener om de bestemming 'tuincentrum' vorm te geven conform de aanbeveling in de Structuurnota Tuincentrum 2.0 (van Tuinbranche Nederland / Royal Haskoning DHV): "*Grootschalige detailhandelscentra met een breed aanbod aan 'levende en dode' huis- en tuingerelateerde artikelgroepen in het basisassortiment. Daarnaast wordt een nevenassortiment gevoerd dat o.a. bestaat uit vrije-tijds-artikelen.* Een alternatief zou zijn om in de definitie 'tuincentrum' te verwijzen naar de assortimentslijst die onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan 'Tuincentrum de Bosrand' (gemeente Alphen aan den Rijn).
 - c. Indiener verzoekt om de interieurwinkel van Spaas, die volgens de vergunning uit 2011 een oppervlakte heeft van 450 m2, op te nemen in het bestemmingsplan.
 - d. Indiener verzoekt om in de bestemmingsregeling (Staat van Bedrijfsactiviteiten) de volgende activiteiten op te nemen:
 - Een kringloopwinkel/outlet;
 - Afhaalpunt voor bijvoorbeeld pakketten services (zoals PostNL/DHL) en boodschappen (pick-up point supermarkten)Volgens indiener passen dergelijke functies, met bijbehorende verkeersafwikkeling, bij uitstek op een bedrijventerrein.
 - e. Indiener verzoekt om een regeling op te nemen ten behoeve van incidentele evenementen, zoals een braderie.

Beantwoording

Primair wordt verwezen naar de beantwoording onder 2.1.1, waarin besloten is om de bouwpercelen binnen de bestemming Bedrijventerrein – Stripzone met (tevens) een functieaanduiding 'detailhandel perifeer' uit het bestemmingsplan te halen. De zienswijzen van indiener hebben betrekking op dit perceel. Omdat het betreffende perceel geen onderdeel meer uitmaakt van het vast te stellen bestemmingsplan is een inhoudelijk standpunt over de zienswijze van indiener niet meer aan de orde. Op het moment dat er in de toekomst een apart (postzegel)bestemmingsplan in procedure wordt gebracht voor de betreffende bouwpercelen, dan heeft de indiener uiteraard de mogelijkheid om een zienswijze tegen het betreffende plan kenbaar te maken.

Onderdelen d en e van de zienswijze worden beoordeeld voor de resterende gronden met een bestemming 'Bedrijventerrein' (niet zijnde de eerder genoemde bouwpercelen, die uit het bestemmingsplan geschrapt zijn). In de door de raad vastgestelde Nota van Uitgangspunten is reeds overwogen dat het bedrijvenpark Rijnhoek vooral gericht moet zijn op bedrijven en dit ook als zodanig moet uitstralen. Daarbij is aangegeven dat er bij recht geen andere bestemmingen c.q. functies worden toegevoegd, die geen bedrijfsactiviteiten betreffen. Gelet hierop is het verbreden van het bedrijventerrein met functies zoals kringloopwinkels en afhaalpunten niet wenselijk.

Voor wat betreft het verzoek van indiener om incidentele evenementen toe te staan wordt overwogen dat het bedrijvenpark Rijnhoek binnen de gemeente Bodegraven-Reeuwijk niet als evenementen terrein wordt gezien. Een structurele evenementenregeling in het bestemmingsplan is derhalve niet aan de orde. Een en ander betekent niet dat er geen incidentele evenementen mogelijk zijn: dit vergt een maatwerkbeoordeling, dat loopt via een reguliere omgevingsvergunning voor het betreffende evenement.

Conclusie

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. Voorts wordt verwezen naar de conclusie onder 2.1.1.

2.1.7 Van Leeuwen Holding

Betreft detailhandel op bedrijventerrein.

Samenvatting

Indiener geeft aan dat de nieuwe detailhandel die met het ontwerpbestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, zeer nadelig is voor het winkelgebied Bodegraven Centrum en de leegstand bevordert. Als eigenaar van een leegstand pand met detailhandelsbestemming heeft indiener er belang bij dat er vraag naar winkelruimte in het Centrum van Bodegraven komt. Ook heeft indiener er belang bij dat het totale aantal vierkante meters in Bodegraven waarop reguliere detailhandel mogelijk wordt, niet omhoog gaat. Gelet hierop verzoekt indiener:

- a. de volgende voorgestelde artikelen te schrappen: 4.1 lid g, 4.1 lid j, 4.5.1 lid c, 4.5.1 lid e, 4.5.1 lid g.
- b. de artikelen 4.1 lid f en 4.5.1 lid d zo te formuleren dat verkoop van kleding en dierbenodigdheden niet toegestaan wordt;
- c. de artikelen 4.1 lid i en 4.5.1 lid f zo te formuleren dat detailhandel in etenswaren en niet-alcoholische dranken niet toegestaan wordt.
- d. de aanduidingen 'specifieke vorm van detailhandel – bloemenwinkel' en 'specifieke vorm van detailhandel – detailhandel perifeer 2' te schrappen.

Beantwoording

Verwezen wordt naar de beantwoording onder 2.1.1, waarin besloten is om de bouwpercelen binnen de bestemming Bedrijventerrein – Stripzone met (tevens) een functieaanduiding 'detailhandel perifeer' uit het bestemmingsplan te halen. Hierdoor vervallen ook de aanduidingen 'specifieke vorm van detailhandel – bloemenwinkel', 'specifieke vorm van detailhandel – detailhandel perifeer 2', 'specifieke vorm van detailhandel – niet zelfstandige detailhandel' en 'specifieke vorm van horeca – horecacategorie 2a' en de bijbehorende planregels. De zienswijzen van indiener hebben betrekking op dit perceel. Omdat het betreffend perceel geen onderdeel meer uitmaakt van het vast te stellen bestemmingsplan is een inhoudelijk standpunt over de zienswijze van indiener niet meer aan de orde. Op het moment dat er in de toekomst een apart (postzegel)bestemmingsplan in procedure wordt gebracht voor de betreffende bouwpercelen, dan heeft de indiener uiteraard de mogelijkheid om een zienswijze tegen het betreffende plan kenbaar te maken.

Conclusie

Verwezen wordt naar de conclusie onder 2.1.1.

2.1.8 Van Leeuwen Retail

Betreft detailhandel op bedrijventerrein.

Samenvatting

- a. Indiener maakt bezwaar tegen de regeling voor nevenassortiment, de bloemenwinkel en de regeling voor detailhandel in huishoudelijke artikelen en speelgoed. Gewezen wordt op het gemeentelijke beleid om detailhandel te concentreren in Bodegraven-Centrum. Gelet op de hoge leegstand is dat ook hard nodig. Verzocht wordt om artikel 4.1 onder g en artikel 4.5.1 onder c en e te schrappen
- b. Indiener merkt op dat 350m² voor de verkoop van huishoudelijke artikelen en speelgoed onterecht als niet-zelfstandig wordt gezien. Een dergelijke omvang leent zich voor een groot en compleet assortiment.
- c. Vanuit het oogpunt van het tegengaan van leegstand maakt indiener ook bezwaar tegen de regels voor de verkoop van kleding en dierbenodigdheden en tegen detailhandel in etenswaren en niet alcoholische dranken. Verzocht wordt om artikel 4.1. onder f en i, alsmede artikel 4.5.1. onder d en f hierop aan te passen c.q. te schrappen. Dit geldt ook voor de aanduidingen sd-bmw, sd-nzd en sdh-dhp2 op de verbeelding.

- d. Ten aanzien van Formido merkt indiener op, dat op grond van het bestemmingsplan dat gold voor de oude locatie aan de Doortocht alleen 'doe het zelf' was toegestaan zonder nevenassortiment, dus geen keukenverkoop, of detailhandel in huishoudelijke artikelen en speelgoed. Ook de verleende bouwvergunning voor de verhuizing naar Rijnhoek voorziet alleen in perifere detailhandel. Tenslotte wordt in het voorontwerp en in de Nota van uitgangspunten een en ander ook niet mogelijk gemaakt. Het is onduidelijk waarom er nu wel mogelijkheden in het ontwerp bestemmingsplan zijn geboden.
- e. Kan de Karwei net als de Formido speelgoed en huishoudelijke artikelen verkopen? En hoeveel m2s mag de Formido benutten voor de verkoop van keukens? Mag in het leegstaande deel van Rijnhoek Plaza straks meer dan 20% van het verkoopvloeroppervlakte voor reguliere detailhandel gebruikt worden?

Beantwoording

Verwezen wordt naar de beantwoording onder 2.1.1, waarin besloten is om de bouwpercelen binnen de bestemming Bedrijventerrein – Stripzone met (tevens) een functieaanduiding 'detailhandel perifeer' uit het bestemmingsplan te halen. Hierdoor vervallen ook de aanduidingen 'specifieke vorm van detailhandel – bloemenwinkel', 'specifieke vorm van detailhandel – detailhandel perifeer 2', 'specifieke vorm van detailhandel – niet zelfstandige detailhandel' en 'specifieke vorm van horeca – horecacategorie 2a' en de bijbehorende planregels. De zienswijzen van indiener hebben betrekking op dit perceel. Omdat het betreffend perceel geen onderdeel meer uitmaakt van het vast te stellen bestemmingsplan is een inhoudelijk standpunt over de zienswijze van indiener niet meer aan de orde. Op het moment dat er in de toekomst een apart (postzegel)bestemmingsplan in procedure wordt gebracht voor de betreffende bouwpercelen, dan heeft de indiener uiteraard de mogelijkheid om een zienswijze tegen het betreffende plan kenbaar te maken.

Conclusie

Verwezen wordt naar de conclusie onder 2.1.1.

2.1.9 Radio van Vliet

Betreft de nevenassortimentsregeling bij perifere detailhandel.

Samenvatting

- a. Indiener stelt dat een bouwmarkt alleen keukens mag verkopen, als dat in de regeling voor nevenassortiment (artikel 4.5.1. onder c) is opgenomen. In dat geval mag een bouwmarkt alleen gehele keukens verkopen, en geen aparte afdeling waar witgoed wordt verkocht. Indiener merkt op dat er in het huidige bestemmingsplan een dergelijke regeling ontbreekt, waardoor bouwmarkten nu ook geen keukens mogen verkopen. Voorts wordt opgemerkt dat de regeling voor nevenassortiment leidt tot het wegvloeiën van omzet uit het centrum van Bodegraven, onder verwijzing naar het Randstad Koopstromenonderzoek 2016. Verzocht wordt om artikel 4.5.1. onder c te schrappen.
- b. Indiener maakt bezwaar tegen het positief bestemmen van de bloemenwinkel in Rijnhoek. Gesteld wordt dat de Groenrijk en de Welkoop nooit bloemen hebben verkocht en dat de bloemenwinkel in Rijnhoek nadelig is voor het winkelgebied Bodegraven Centrum. Verzocht wordt om de artikelen 4.1. onder j en 4.5.1. onder d te schrappen.
- c. Indiener maakt bezwaar tegen de regels die betrekking hebben op de Welkoop, die nadelig is voor het winkelgebied Bodegraven Centrum. Verzocht wordt om de artikelen 4.1. onder f en 4.5.1. onder d te schrappen.
- d. Indiener maakt bezwaar tegen de regels die betrekking hebben op de Formido. Concreet gaat het om de regels die 350m2 detailhandel in huishoudelijke artikelen en speelgoed mogelijk maken. Onduidelijk is op grond van welke vergunning of bepaling in het huidige bestemmingsplan dit is toegestaan. Voorts is onduidelijk wat er precies onder huishoudelijke artikelen wordt verstaan. Verzocht wordt om artikelen 4.1 onder g en 4.5.1. onder e te schrappen.

- e. Indiener maakt bezwaar tegen de regels die betrekking hebben op de verkoop van taarten en andere etenswaren, hetgeen volgens indiener een onwenselijke situatie is. Verzocht wordt om de artikelen 4.1. onder i en 4.5.1 onder f te schrappen.
- f. Indiener verwijst naar het Randstad Koopstromenonderzoek 2016 en vraagt zich af of het in het huidige en nieuwe bestemmingsplan is toegestaan om voor 1 miljoen euro aan detailhandel in dagelijkse artikelen te verkopen. Uit het Randstad Koopstromenonderzoek volgt volgens indiener dat veel omzet van Bodegraven Centrum is weggeloeid naar Rijnhoek.

Beantwoording

Verwezen wordt naar de beantwoording onder 2.1.1, waarin besloten is om de bouwpercelen binnen de bestemming Bedrijventerrein – Stripzone met (tevens) een functieaanduiding 'detailhandel perifeer' uit het bestemmingsplan te halen. Hierdoor vervallen ook de aanduidingen 'specifieke vorm van detailhandel – bloemenwinkel', 'specifieke vorm van detailhandel – detailhandel perifeer 2', 'specifieke vorm van detailhandel – niet zelfstandige detailhandel' en 'specifieke vorm van horeca – horecacategorie 2a' en de bijbehorende planregels. De zienswijzen van indiener hebben betrekking op dit perceel. Omdat het betreffend perceel geen onderdeel meer uitmaakt van het vast te stellen bestemmingsplan is een inhoudelijk standpunt over de zienswijze van indiener niet meer aan de orde. Op het moment dat er in de toekomst een apart (postzegel)bestemmingsplan in procedure wordt gebracht voor de betreffende bouwpercelen, dan heeft de indiener uiteraard de mogelijkheid om een zienswijze tegen het betreffende plan kenbaar te maken.

Conclusie

Verwezen wordt naar de conclusie onder 2.1.1.

2.1.10 F. van der Tempel, namens Diercentraal

Betreft detailhandel op bedrijventerrein.

Samenvatting

- a. In de toelichting is onterecht opgemerkt dat ondergeschikte detailhandel in huishoudelijke artikelen en speelgoed bij de Formido en grootschalige detailhandel met een hoofdassortiment in de productgroepen tuin, dier en kleding bij de Welkoop passen binnen het huidig geldende bestemmingsplan. Het ontwerp bestemmingsplan voldoet op dit punt niet aan de Verordening ruimte. Ook merkt indiener op, dat op grond van het bestemmingsplan dat gold voor de oude locatie aan de Doortocht alleen 'tuincentrum' was toegestaan. Jurisprudentie wijst uit dat in dergelijke gevallen verkoop van huisdierbenodigdheden niet is toegestaan.
- b. Indiener verzoekt om alleen perifere detailhandel toe te staan in Rijnhoek en alle overige detailhandel niet op te nemen. Concreet wordt gevraagd artikel 4.1, onder f, g, j en artikel 4.5.1, onder c, d, e, g te schrappen, artikelen 4.1 lid i en 4.5.1. onder f aan te passen in die zin dat kleinschalige detailhandel in producten die passen en aansluiten op de ondergeschikte horeca niet wordt toegestaan, en alle zelfstandige en niet zelfstandige detailhandel aan te merken als strijdig gebruik. Voorts dienen ook de aanduidingen sd-bmw, sd-nzd en sdh-dph van de verbeelding verwijderd te worden.
- c. Verzocht wordt om de bouwvergunning van Rijnhoek Plaza en de Karwei op te nemen op de verbeelding, in die zin dat vastgesteld kan worden welke delen van de gebouwen voor welke functies gebruikt mogen worden.
- d. In de Nota inspraakreacties en vooroverleg wordt ten onrechte gesteld dat detailhandel die nu aanwezig is in Rijnhoek Plaza, op de oude locatie aan de Overtocht al toegestaan was. Zo mocht de Welkoop (toentertijd: Groenrijk) binnen het tuincentrum bloemen verkopen, maar mocht er geen zelfstandige bloemenwinkel zijn. Ook de verkoop van huisdierbenodigdheden was niet toegestaan. Beide aspecten maken evenmin onderdeel uit van de verleende omgevingsvergunning. Opvallend is dat in de Nota ook geen onderbouwing wordt gegeven dat er op de oude locatie aan de Doortocht reeds sprake was van verkoop van huisdierbenodigdheden. Dit wordt door de

indiener betwist. Ook heeft de gemeente een verzoek in behandeling om de verkoop van huisdierbenodigdheden te legaliseren.

- e. Indiener stelt dat vanwege de detailhandel bij de Formido en de Welkoop omzet wordt weggennomen uit het centrum. Dit blijft onder meer cijfers van het Randstad Koopstromenonderzoek, waaruit blijft dat de 89% van de omzet in Rijnhoek uit Bodegraven-Reeuwijk komt. Het ontwerp bestemmingsplan maakt het immers mogelijk om zelfstandige mode- en dierbenodigdhedenwinkels te beginnen. Voorts worden er ook mogelijkheden geboden voor 350m² detailhandel in huishoudelijke artikelen, 65m² voor een bloemenwinkel, 7m² aan detailhandel in etenswaren en 2.000m² aan detailhandel als nevenassortiment.
- f. De gemeente stelt dat er geen Laddertoets nodig is, omdat er geen detailhandel bijkomt. Dit wordt, mede gezien het gestelde onder e, door de indiener betwist: verzocht wordt om een nieuwe Laddertoets uit te voeren.
- g. Indiener merkt op dat de Provincie Zuid-Holland niet verplicht is tot het opnemen van een regeling voor nevenassortiment. Daarbij stelt indiener de vraag of de nu voorgestelde regeling bedoeld is om de feitelijk aanwezige reguliere detailhandel toe te staan of bedoeld is om zowel reguliere als perifere detailhandel, die nu plaatsvindt in Rijnhoek, te legaliseren.
- h. Indiener stelt dat de Centrumvisie wel is opgesteld aan de hand van de Regionale Detailhandelsvisie, maar het ontwerp bestemmingsplan niet.
- i. Indiener stelt dat de bloemenwinkel onterecht is aangemerkt als gemakswinkel, omdat het bezoeksdoel van een bedrijventerrein geheel anders is dan mensen die naar een station, stadion of zorginstelling gaan.
- j. Gaat het college uit zichzelf handhaven tegen illegale detailhandel als men hier vanaf weet?
- k. Op hoeveel vierkante meter vindt er op Rijnhoek Plaza en bij Karwei detailhandel plaats?

Beantwoording

Verwezen wordt naar de beantwoording onder 2.1.1, waarin besloten is om de bouwpercelen binnen de bestemming Bedrijventerrein – Stripzone met (tevens) een functieaanduiding 'detailhandel perifeer' uit het bestemmingsplan te halen. Hierdoor vervallen ook de aanduidingen 'specifieke vorm van detailhandel – bloemenwinkel', 'specifieke vorm van detailhandel – detailhandel perifeer 2', 'specifieke vorm van detailhandel – niet zelfstandige detailhandel' en 'specifieke vorm van horeca – horecacategorie 2a' en de bijbehorende planregels. De zienswijzen van indiener hebben betrekking op dit perceel. Omdat het betreffende perceel geen onderdeel meer uitmaakt van het vast te stellen bestemmingsplan is een inhoudelijk standpunt over de zienswijze van indiener niet meer aan de orde. Op het moment dat er in de toekomst een apart (postzegel)bestemmingsplan in procedure wordt gebracht voor de betreffende bouwpercelen, dan heeft de indiener uiteraard de mogelijkheid om een zienswijze tegen het betreffende plan kenbaar te maken.

Conclusie

Verwezen wordt naar de conclusie onder 2.1.1.

2.1.11 F. van der Tempel, namens Bakkerij Bussing

Betreft detailhandel op bedrijventerrein.

Samenvatting

- a. Indiener maakt bezwaar tegen het toestaan van detailhandel in dagelijkse en niet-dagelijkse artikelen op bedrijventerreinen. Dit zorgt voor ongewenste afvloeiing van omzet uit het centrum naar Rijnhoek. Voor de winkels in het centrum geldt dat de leegstand de afgelopen jaren flink gestegen is. Tenslotte is het Bodegraafse beleid erop gericht dat er geen nieuwe detailhandel buiten het centrum mag komen. Ook het beleid van de Provincie Zuid-Holland verzet zich hiertegen.
- b. Meer concreet geeft indiener aan dat het ontwerp bestemmingsplan meer dan 3.000m² reguliere detailhandel toestaat. Ter vergelijking wordt aangegeven dat Bodegraven Centrum 8.400m² aan detailhandel in niet-dagelijkse artikelen en 5.707m² aan detailhandel in dagelijkse artikel heeft, en

een leegstand van 3.800m². Daarnaast hebben nog twee winkels in niet-dagelijkse goederen aangekondigd om te gaan stoppen.

- c. Indiener vindt het vreemd dat het Randstad Koopstromenonderzoek niet betrokken is bij het opstellen van het ontwerp bestemmingsplan. Voor Rijnhoek geldt geen 'voorbehoud' qua resultaten. De gemeente heeft niet goed vast kunnen stellen hoeveel dagelijkse artikelen verkocht werden. Er is door de gemeente geen onderzoek gedaan naar de omvang van de reguliere detailhandel in Rijnhoek. Verzocht wordt om dit onderzoek alsnog te doen en ook het Randstad Koopstromenonderzoek bij de besluitvorming te betrekken.
- d. Met betrekking tot de verkoop van bakkersproducten stelt indiener dat dit niet als kleinschalig gezien kan worden, gezien een eerder bericht in de krant dat er in 15 maanden 10.000 taarten zijn verkocht. Voorts is er ook geen sprake van ondersteunende horeca, omdat er sprake is van een zelfstandige bezoekersstroom. Indiener vindt steun voor deze stelling in het Randstad Koopstromenonderzoek, waaruit blijkt dat de herkomst van de consumenten die bakkersproducten kopen anders is dan de herkomst van klanten van de Welkoop en de Formido.
- e. Gelet op het voorgaande wordt verzocht om de regels die reguliere detailhandel mogelijk maken (artikel 4.1 onder f, g, i, j en artikel 4.5.1 onder c, d, e, f, g) te schrappen.

Beantwoording

Verwezen wordt naar de beantwoording onder 2.1.1, waarin besloten is om de bouwpercelen binnen de bestemming Bedrijventerrein – Stripzone met (tevens) een functieaanduiding 'detailhandel perifeer' uit het bestemmingsplan te halen. Hierdoor vervallen ook de aanduidingen 'specifieke vorm van detailhandel – bloemenwinkel', 'specifieke vorm van detailhandel – detailhandel perifeer 2', 'specifieke vorm van detailhandel – niet zelfstandige detailhandel' en 'specifieke vorm van horeca – horecacategorie 2a' en de bijbehorende planregels. De zienswijzen van indiener hebben betrekking op dit perceel. Omdat het betreffende perceel geen onderdeel meer uitmaakt van het vast te stellen bestemmingsplan is een inhoudelijk standpunt over de zienswijze van indiener niet meer aan de orde. Op het moment dat er in de toekomst een apart (postzegel)bestemmingsplan in procedure wordt gebracht voor de betreffende bouwpercelen, dan heeft de indiener uiteraard de mogelijkheid om een zienswijze tegen het betreffende plan kenbaar te maken.

Conclusie

Verwezen wordt naar de conclusie onder 2.1.1.

2.1.12 De Kaashal

Betreft detailhandel op bedrijventerrein.

Samenvatting

- a. Indiener heeft last van het toestaan van detailhandel buiten het centrum en op bedrijventerreinen. Dit zorgt voor ongewenste afvloeiing van omzet naar winkels buiten het centrum. De leegstand in het centrum is opgelopen en dat is nadelig voor indiener en de winkels in het centrum.
- b. Meer concreet geeft indiener aan dat het ontwerp bestemmingsplan detailhandel toestaat in de vorm van een winkel met mode, dierbenodigdheden en tuinartikelen, een bouwmarkt met speelgoed en huishoudelijke artikelen, een bloemenwinkel en reguliere detailhandel op 20% van Rijnhoek Plaza en Karwei. Indiener vindt dat heel veel nieuwe detailhandel en dat leidt tot grotere kans op leegstand, minder omzet voor het centrum/winkelgebied, waardoor het centrum minder aantrekkelijk wordt voor ondernemers om een winkel te starten.
- c. Door het toestaan van een bloemenwinkel op Rijnhoek zijn de vooruitzichten voor de bloemenwinkels in het centrum slechter en is de kans op behoudt van die bloemenwinkels in het centrum lager geworden. Ook het toestaan van verkoop van huishoudelijke artikelen en speelgoed op 350 m² is nadelig voor het centrum. Omdat dergelijke artikelen ook veel via internet worden verkocht zijn de omzetvooruitzichten van winkels in speelgoed en huishoudelijke goederen in het centrum slechter geworden.

- d. Indiener stelt meerdere vragen, zoals: Mag de Karwei straks ook speelgoed en huishoudelijke artikelen verkopen? Kan er een Action in het legen pand op Rijnhoek worden gevestigd? Mag een kaasgroothandel op basis van productiegebonden detailhandelsmogelijkheden kaas aan consumenten verkopen?
- e. Omdat van productiegebonden detailhandelsmogelijkheden momenteel geen sprake is verzoekt indiener het betreffende artikel (5.1 lid e) te schrappen.
- f. Omdat detailhandel op Rijnhoek nadelig is verzoekt indiener artikel 4.1, leden f, g en j en artikel 4.5.1, leden c, d, e en g te schrappen en op de verbeelding de aanduidingen (sd-bmw, (sd-nzd) en (sdh-dhp2) te verwijderen.

Beantwoording

Verwezen wordt naar de beantwoording onder 2.1.1, waarin besloten is om de bouwpercelen binnen de bestemming Bedrijventerrein – Stripzone met (tevens) een functieaanduiding 'detailhandel perifeer' uit het bestemmingsplan te halen. Hierdoor vervallen ook de aanduidingen 'specifieke vorm van detailhandel – bloemenwinkel', 'specifieke vorm van detailhandel – detailhandel perifeer 2', 'specifieke vorm van detailhandel – niet zelfstandige detailhandel' en 'specifieke vorm van horeca – horecacategorie 2a' en de bijbehorende planregels. De zienswijzen van indiener hebben betrekking op dit perceel. Omdat het betreffend perceel geen onderdeel meer uitmaakt van het vast te stellen bestemmingsplan is een inhoudelijk standpunt over de zienswijze van indiener niet meer aan de orde. Op het moment dat er in de toekomst een apart (postzegel)bestemmingsplan in procedure wordt gebracht voor de betreffende bouwpercelen, dan heeft de indiener uiteraard de mogelijkheid om een zienswijze tegen het betreffende plan kenbaar te maken.

Conclusie

Verwezen wordt naar de conclusie onder 2.1.1.

3. Ambtshalve aanpassingen

- a. Gebleken is dat in de begripsbepalingen een begripsomschrijving voor 'bedrijfswoning' ontbreekt. Aan artikel 1 van de planregels zal de volgende begripsomschrijving voor 'bedrijfswoning' worden toegevoegd: 'een woning in of bij een gebouw of op een terrein, enkel en alleen bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is'.
- b. Gebleken is dat in artikel 4.5.2 onder c er een foute verwijzing is opgenomen: de verwijzing naar lid h had lid i moeten betreffen. Omdat lid i (volgend uit de beantwoording onder 2.1.1) al komt te vervallen, kan ook de verwijzing naar h vervallen.

4. Staat van wijzigingen

Toelichting

1	Schrappen van alinea's 3 tot en met 7 onder het kopje 'Detailhandel' in paragraaf 3.2.3 en vervangen door de volgende conclusie: 'Onderhavig bestemmingsplan bevat regels over productiegebonden detailhandel, die in het vorige bestemmingsplan ook reeds aan de orde waren. Deze regels zijn in overeenstemming met de Verordening ruimte 2014.'
2	Schrappen van de volgende tekst in paragraaf 5.3.2: 'Ten zuiden van het plangebied zijn de percelen tevens bestemd voor perifere detailhandel en overige detailhandel die zich uit het oogpunt van ruimtelijke ordening niet onderscheidt van perifere detailhandel. Het betreft hier Rijnhoek Plaza en een vestiging van Karwei. Binnen Rijnhoek Plaza zijn tevens een bloemenwinkel (gemakswinkel) en een horecabedrijf aanwezig, welke binnen dit bestemmingsplan een functieaanduiding hebben gekregen.'

Regels

1	Schrappen van begripsbepalingen in artikelen 1.27 (detailhandel in volumineuze goederen), 1.55 (perifere detailhandel) en 1.62 (tuincentrum).
2	Toevoegen van een begripsbepaling voor 'bedrijfswoning', te weten: 'een woning in of bij een gebouw of op een terrein, enkel en alleen bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is'.
3	Schrappen van een aantal leden in artikel 4.1: lid e (detailhandel, perifeer), lid f (specifieke vorm van detailhandel – detailhandel perifeer 2), lid g (specifieke vorm van detailhandel – niet zelfstandige detailhandel), lid i (specifieke vorm van horeca – horecacategorie 2a) en lid j (specifieke vorm van detailhandel – bloemenwinkel).
4	Schrappen van lid c in artikel 4.2.3.
5	Schrappen van leden c, d, e, f en g in artikel 4.5.1.
6	Schrappen van de genoemde uitzonderingen in artikel 4.5.2 onder c.

Verbeelding

1	Schrappen van de bouwpercelen binnen de bestemming Bedrijventerrein – Stripzone met (tevens) een functieaanduiding 'detailhandel perifeer'. Hierdoor vervallen ook de aanduidingen 'specifieke vorm van detailhandel – bloemenwinkel', 'specifieke vorm van detailhandel – detailhandel perifeer 2', 'specifieke vorm van detailhandel – niet zelfstandige detailhandel' en 'specifieke vorm van horeca – horecacategorie 2a'.
2	Omzetten van een verkeersbestemming naar een groenbestemming voor een klein perceel tussen de bestemming 'Bedrijventerrein-Stripzone' parallel aan de N11.