



BESTEMMINGSPLAN “LEMSTERAAK, RIJNHOEK”

NOTA ZIENSWIJZEN EN AMBTSHALVE WIJZIGINGEN



1. Inleiding

Het college van B&W van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Lemsteraak, Rijnhoek' ter inzage gelegd en vrijgegeven voor de zienswijzeperiode. Het doel van het (ontwerp)bestemmingsplan is het bieden van een actueel juridisch-planologisch kader voor de percelen Lemsteraak 1-5 en 2. Beide percelen zijn niet meegenomen in het bestemmingsplan 'Rijnhoek', dat is vastgesteld op 5 juli 2017. Het (ontwerp)bestemmingsplan sluit qua systematiek aan bij het bestemmingsplan 'Rijnhoek'. Zo is bijvoorbeeld aan het plangebied, de locaties Lemsteraak 1-5 en 2, eveneens de bestemming 'Bedrijventerrein - Stripzone' toegekend en zijn voor andere specifieke onderdelen nadere aanduidingen opgenomen, zoals voor de aanwezige volumineuze detailhandel en bijbehorende en overige onderdelen. Op deze wijze krijgen ook deze gronden een passende bestemming, die aansluit bij de rest van het Bedrijvenpark Rijnhoek, en wordt het plangebied ook nog voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet voorzien van een digitaal bestemmingsplan.

2. Gevolgde procedure

Het ontwerpbestemmingsplan 'Lemsteraak, Rijnhoek' (hierna: het ontwerpbestemmingsplan) heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) juncto afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) ter inzage gelegen van donderdag 10 juni tot en met woensdag 21 juli 2021. Gedurende deze periode kon een ieder een schriftelijke of mondelinge zienswijze kenbaar maken.

In de periode van terinzagelegging zijn er in totaal 3 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn allen binnen de termijn van terinzagelegging ingediend en zijn allen ontvankelijk. In paragraaf 3 zijn deze zienswijzen samengevat en voorzien van een inhoudelijke reactie. Hierbij is ook aangegeven waarom een zienswijze wel of juist niet tot aanpassing van het bestemmingsplan heeft geleid. Vervolgens zijn alle wijzigingen naar aanleiding van de ingediende zienswijzen opgesomd. In hoofdstuk 4 zijn de voorgestelde ambtshalve wijzigingen opgenomen. Alle wijzigingen worden in het vast te stellen of vastgestelde bestemmingsplan verwerkt.

3. Zienswijzen

3.1 Ontvangen zienswijzen

Van de volgende (rechts)personen zijn inspraakreacties ontvangen:

Naam en adres	Datum ontvangst
Indiener 1	12 juli 2021
Indiener 2	12 juli 2021
Indiener 3	19 juli 2021

Alle ingediende zienswijzen zijn binnen de daarvoor gestelde termijn verstuurd. Alle ontvangen reacties worden daarom inhoudelijk behandeld.

3.2 Samenvatting en beantwoording zienswijzen

In de onderstaande tabellen zijn de ontvangen zienswijzen samengevat en voorzien van een gemeentelijke beantwoording. Vervolgens worden per zienswijze de eventuele gevolgen voor het vast te stellen bestemmingsplan aangegeven.

3.2.1 Indiener 1

	<i>Samenvatting Zienswijze</i>	<i>Beantwoording gemeente</i>	<i>Wijziging bestemmingsplan</i>
a.	<p>De indiener van de zienswijze vindt het ontwerpbestemmingsplan zeer nadelig voor de detailhandel in het centrum van Bodegraven. Het is volgens indiener van belang dat de bestedingen in Bodegraven Centrum omhoog gaan en dat weggevoelde inkomsten (naar winkels buiten het centrum) terugkomen. Indiener is bang voor oplopende leegstand, ook vanwege de gevolgen van corona.</p> <p>De twee percelen op Rijnhoek (met betere parkeermogelijkheden) zorgen volgens indiener voor nog grotere problemen voor het centrum van Bodegraven. Indiener had derhalve verwacht dat het college aan de raad zou voorstellen de bestaande 'grootschalige perifere detailhandel' te handhaven in plaats van extra reguliere detailhandel toe te staan. Ook zou het college volgens indiener moeten optreden tegen de nu niet toegestaan reguliere detailhandel.</p>	<p>Wij begrijpen de opmerking van indiener en ook wij vinden het centrum om meerdere redenen belangrijk. De aanwezige winkels en voorzieningen zijn dragen onder meer bij aan de leefbaarheid. Daarom hebben wij ook de visie voor het centrum opgesteld en voeren we o.a. samen met ondernemers en organisaties meerdere maatregelen en projecten uit. Onder punt o. is hier nader op ingegaan, o.a. op de stappen die in het centrum met elkaar zijn gezet.</p> <p>Het is belangrijk om in het centrum de verblijfskwaliteit te verbeteren, ondersteunende voorzieningen te realiseren, de leegstand terug te dringen en de bestemmingsplanmogelijkheden aan te passen. Hierdoor wordt het vestigingsklimaat voor ondernemers beter en dat helpt bij het verminderen van de leegstand. Wij zijn van mening dat het bestemmingsplan voor de Lemsteraak geen of geen groot effect zal hebben op de leegstand in het centrum. Dit bestemmingsplan voorziet namelijk hoofdzakelijk in het vastleggen van de bestaande mogelijkheden op basis van het geldende bestemmingsplan en de verleende vergunningen. Aanvullend wordt de beperkt aanwezige assortimenten met reguliere detailhandel bestemd en begrensd. Dit is gedaan in verband met de afspraken over de verplaatsing van deze winkel. Het was daarbij de bedoeling dat de toen aanwezige assortimenten mee mochten verhuizen. Het geldende bestemmingsplan voorziet echter niet in alle onderdelen en die zijn daarom nu in het nieuwe bestemmingsplan opgenomen. Op basis hiervan is aan de percelen de bestemming 'Bedrijventerrein - Stripzone' toegekend, net als de overige gronden op het bedrijvenpark, en zijn nadere aanduidingen met concrete regels opgenomen voor de bestaande volumineuze en de beperkte reguliere detailhandel.</p> <p>Op deze wijze krijgen de twee percelen een passende planologische bestemming in navolging van de rest van het bedrijvenpark. Gelet op het belang van het centrum willen we in beginsel niet meer reguliere detailhandel toestaan dan de bedoeling was bij de verhuizing en nu reeds aanwezig is. Het is nadrukkelijk ook niet de bedoeling om dat toekomstig te laten uitbreiden. In de reactie op punt c. is hier nader op ingegaan.</p>	Nee
b.	<p>Indiener stelt dat het belangrijk is dat op Rijnhoek zoveel mogelijk aanbod is aan echt perifere detailhandel, in ieder geval in bouwmaterialen en tuinbenodigdheden. Dit zou volgens indiener ook voorzien in de behoefte van de</p>	<p>Als gemeente vinden wij het ook wenselijk dat onze inwoners toegang hebben tot een breed voorzieningenaanbod, waaronder volumineuze detailhandel, zoals bouwmarkten en tuincentra. Binnen het plangebied is in het verleden al volumineuze detailhandel toegestaan. In het nieuwe bestemmingsplan blijft dit mogelijk. Het is echter aan ondernemers en marktpartijen om hier vervolgens gebruik van te maken en het type winkel en assortiment te kiezen. Uiteraard moet daarbij aan de regels van het bestemmingsplan worden voldaan. De gemeente kan en mag het exact te voeren</p>	Nee

	<p>inwoners, die daardoor niet genoodzaakt zijn uit te wijken naar een bouwmarkt buiten de gemeente en onderweg ook hun reguliere aankopen doen.</p>	<p>assortiment dus niet op zo'n detailniveau bepalen. In ieder geval biedt dit bestemmingsplan de planologische mogelijkheden voor volumineuze detailhandel.</p>	
c.	<p>Indiener stelt dat het nieuwe ontwerpbestemmingsplan voor duizenden vierkante meters nieuwe detailhandel toestaat. Het ontwerpbestemmingsplan staat ook uitbreiding, waaronder in de buitenlucht, toe ter plaatse waar nu al detailhandel plaatsvindt.</p> <p>Indiener stelt dat de percelen zo groot zijn dat op het grootste perceel twee bouwmarkten opgericht kunnen worden. Elke bouwmarkt mag dan 20% detailhandel aanbieden plus 245 m² verkoopvloeroppervlak aan huishoudelijke artikelen en 125 m² verkoopvloeroppervlak aan speelgoed. Indiener stelt dat er geen beperkingen gelden voor het nevenassortiment, dit leidt tot duizenden vierkante meters extra reguliere detailhandel.</p>	<p>Wij begrijpen uw bezorgdheid hierover en willen u graag geruststellen. Wij willen benadrukken dat het niet de bedoeling van het bestemmingsplan is om duizenden vierkante meters aan extra reguliere detailhandel toe te staan. Zoals onder a. is toegelicht is vanwege de afspraken over de eerdere verhuizing van de bouwmarkt een maximum oppervlak voor de assortimenten huishoudelijke artikelen en speelgoed bepaald. Daarnaast is op grond van de provinciale verordening een bepaling voor maximaal 20% aan nevenassortiment overgenomen, wat gebruikelijk is voor dergelijke winkels. Hieronder gaan we daar verder op in. Vanwege andere regels en voorwaarden in het bestemmingsplan, zoals bouwhoogte en het realiseren van voldoende parkeergelegenheid, zullen de praktische mogelijkheden voor het uitbreiden van de bestaande gebouwen en het bouwen van nieuwe gebouwen beperkt zijn, terwijl nieuwe winkels doorgaans behoefte hebben aan grote ruimtes. Gelet hierop zal het nettoverkoopvloeroppervlak voor reguliere detailhandel niet sterk kunnen toenemen.</p> <p>Belangrijk te vermelden is dat de mogelijkheid voor maximaal 20% aan nevenassortiment alleen is toegestaan bij detailhandel van volumineuze goederen, dus bouwmarkten, tuincentra, etc. én betrekking heeft op het netto verkoopvloeroppervlak. Het nevenassortiment moet ook nog eens passen bij het hoofdassortiment. In de praktijk voeren een groot gedeelte, zo niet alle, van dergelijke winkels al een nevenassortiment. Overigens is het voor de ondernemers geen verplichting om een nevenassortiment te voeren, het is een mogelijkheid.</p> <p>De provinciale omgevingsverordening maakt het voeren van nevenassortiment onder voorwaarden mogelijk bij perifere detailhandel. De regeling voor nevenassortimenten biedt enerzijds ruimte voor verbreding van het assortiment en is anderzijds bedoeld om grenzen te stellen aan de aard en omvang van nevenassortimenten en zo ruimtelijk negatieve effecten voor o.a. centra te voorkomen.</p> <p>Wij zijn van mening dat de regel over nevenassortiment in deze situatie passend is, net als in de rest van de provincie (en het land) en vanwege de aard en omvang ervan verwachten we dat dit geen onevenredige nadelige gevolgen voor het centrum zal hebben.</p> <p>Wat betreft de verkoop van huishoudelijke goederen en speelgoed is het van belang te melden dat dit historisch is gegroeid. Met de betreffende bouwmarkt zijn destijds afspraken gemaakt over de verhuizing naar het bedrijvenpark Rijnhoek. De bedoeling was dat de bouwmarkt de bestaande bedrijfsvoering (inclusief de gevoerde assortimenten) mee mocht verhuizen. Echter is dit niet</p>	Ja

		<p>helemaal volledig in het bestemmingsplan opgenomen. Daarom verwerken we deze assortimenten nu in dit bestemmingsplan. Hiervoor is voorafgaand aan het opstellen van dit bestemmingsplan het oppervlak aan de betreffende assortimenten geïnventariseerd. Vervolgens zijn deze oppervlakten vastgelegd in het bestemmingsplan. Dat leidt ertoe dat die assortimenten alleen als onderdeel van een bouwmarkt zijn toegestaan en de oppervlakten niet meer mogen bedragen dan in het bestemmingsplan staat. Het is nadrukkelijk niet de bedoeling van dit bestemmingsplan om andere assortimenten of duizenden vierkante meters extra aan nieuwe detailhandel mogelijk te maken. Met dit bestemmingsplan doen we recht aan de huidige mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan en de verleende vergunningen, de eerder gemaakte afspraken over de verhuizing en de provinciale regels.</p> <p>Het is niet de bedoeling dat een eventuele tweede bouwmarkt of andere winkel eveneens huishoudelijke goederen en speelgoed gaat verkopen. Daarom passen we het bestemmingsplan als volgt aan*:</p> <p><i>Artikel 3.1 onder i.:</i> ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - niet zelfstandige detailhandel', mede voor detailhandel in huishoudelijke artikelen en speelgoed uitsluitend als onderdeel van <u>ten hoogste één</u> bouwmarkt;</p> <p><i>Artikel 3.5.1 onder e.:</i> gebruik ten behoeve van de specifieke gebruiksfuncties ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - niet zelfstandige detailhandel', is uitsluitend <u>en in totaal éénmaal</u> toegestaan indien deze ondergeschikte niet-zelfstandige detailhandel onderdeel uitmaakt van een bouwmarkt, met dien verstande dat het oppervlak van de huishoudelijke artikelen niet meer bedraagt dan 245 m² vvo en het oppervlak van de speelgoed niet meer bedraagt dan 125 m² vvo;</p> <p>(* onderstreepte tekst is toegevoegd/aangepast)</p>	
d.	<p>Indiener stelt dat een groot afhaalpunt van niet-dagelijkse goederen toegestaan is op een oppervlakte gelijk aan meerdere winkels in het centrum.</p>	<p>Gebleken is dat er behoefte bestaat aan afhaalpunten binnen het plangebied. In het bestemmingsplan is het mogelijk gemaakt om een afhaalpunt voor niet-dagelijkse goederen, zoals pakketten, tot maximaal 125 m² te realiseren. Van belang is dat het hier gaat om niet-dagelijkse goederen, dus geen levensmiddelen of middelen voor persoonlijke verzorging. Hierbij hebben wij overwogen dat winkels voor volumineuze detailhandel vaak ruim zijn opgezet en vaak bestaande ruimtes worden gebruikt. Deze ruimtes zijn doorgaans wat groter dan in reguliere winkels. In de praktijk zou een kleiner oppervlak ook wel mogelijk zijn, maar dat zou dan wellicht aanpassingen van de bestaande ruimtes behoeven en dat vinden wij gelet op de situatie niet dringend nodig. Verder worden afhaalpunten in het centrum als ondersteunende functie beschouwd. Voor het</p>	Ja

		<p>centrum zijn reguliere detailhandel, verminderen van de leegstand en het verbeteren van de verblijfskwaliteit belangrijk. We vinden een afhaalpunt binnen het plangebied mede gezien de bereikbaarheid en het kunnen benutten van ruimten passend en zijn van oordeel dat dit geen onevenredige nadelige gevolgen heeft voor het centrum. Overigens zijn er ook mogelijkheden voor afhaalpunten in het centrum, maar het is aan de pandeigenaren en ondernemers om hier gebruik en invulling aan te geven.</p> <p>We hebben nog een keer goed naar de regel over afhaalpunten gekeken. Het uitgangspunt is dat per bouwmarkt of andere winkel(cluster) één afhaalpunt mogelijk is en niet dat er een veelvoud op één perceel worden gerealiseerd. Daarnaast is het wenselijk dat er duidelijkheid bestaat over de definitief ervan. Daarom passen wij de regel aan. Het is daarbij van belang dat binnen het plangebied zich twee bouwvlakken bevinden, één per winkel(cluster). De regel wordt als volgt aangepast*:</p> <p><i>Artikel 3.5.1 onder k.:</i> gebruik ten behoeve van de specifieke gebruiksfuncties ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - afhaalpunt' is uitsluitend toegestaan indien <u>het aantal niet meer bedraagt dan één per bouwvlak en</u> het bruto vloeroppervlak van het afhaalpunt voor niet-dagelijkse goederen niet meer bedraagt dan 125 m2;</p> <p><i>Artikel 1.:</i> Nieuw wordt toegevoegd (en de begrippen daaronder worden hernoemd): <u>1.6 afhaalpunt voor niet-dagelijkse artikelen</u> <u>ruimte ten behoeve van de levering en retournering van vooraf elders bestelde artikelen, niet zijnde levensmiddelen of middelen voor de persoonlijke verzorging, zonder het tonen van artikelen in een showroom, etalage of anderszins;</u></p> <p>(* onderstreepte tekst is toegevoegd/aangepast)</p>	
e.	<p>Indiener stelt dat nu niet is vermeld dat reguliere detailhandel niet is toegestaan en staat op pagina 7 een foutieve definitie van het begrip 'perifere detailhandel' van het geldende bestemmingsplan.</p>	<p>Op pagina 7 is inderdaad per abuis de definitie uit het oorspronkelijke bestemmingsplan (2005) opgenomen, die later in de herziening van het bestemmingsplan (2010) is gewijzigd. De definitie op pagina 7 van de toelichting wordt conform de zienswijze en het geldende bestemmingsplan als volgt gewijzigd: <i>“perifere detailhandel in goederen, waarvoor vanwege de aard en de omvang van het gevoerde assortiment en de dagelijkse bevoorrading, een groot bedrijfsvloeroppervlak nodig is, zoals auto's, boten, caravans, tenten, vakantie, recreatie, sport-, outdoor- en kampeerartikelen, bouwmarkten, tuincentra, woninginrichting, keukens en sanitair;”</i></p> <p>Daarnaast is op de betreffende pagina alleen bedoeld aan te geven wat het nu geldende bestemmingsplan toestaat. Overigens dient in dit nieuwe bestemmingsplan de definitie uit de provinciale</p>	Ja

		Omgevingsverordening te worden opgenomen, waarbinnen minder is toegestaan dan de huidige – en hierboven vermelde – definitie.	
f.	De verkoop van huishoudelijke artikelen op Rijnhoek is volgens indiener nadelig voor het bezoekersaantal van het centrum en daarmee voor het gehele centrum. Huishoudelijke artikelen passen beter bij het centrum dan op Rijnhoek. Bovendien passen ze niet in het assortiment van een bouwmarkt. Volgens indiener is het noodzakelijk dat verkoop van huishoudelijke artikelen uitsluitend in het centrum plaatsvindt.	Wij zijn het met indiener eens dat reguliere detailhandel, gelet op het aantrekkelijk houden van het centrum, hoofdzakelijk in het centrum van Bodegraven moet plaatsvinden. We zijn het er tevens mee eens dat detailhandel in huishoudelijke artikelen ook goed past in het centrum, waar al reguliere detailhandel is toegestaan. Daarom is de keuze gemaakt om in dit bestemmingsplan geen andere reguliere detailhandel toe te staan. Tevens wordt verwezen naar de reactie onder c. De beperkte omvang van het assortiment aan huishoudelijke artikelen in de betreffende bouwmarkt leidt naar ons oordeel echter niet tot onevenredige nadelige effecten voor het centrum. Bovendien is bij bouwmarkten en tuincentra al langer sprake van een breed assortiment en blijven deze zich door de jaren heen ontwikkelen. Zo worden ook steeds meer (buiten) meubels, speeltoestellen en andere producten voor in huis aangeboden. In dat kader zijn andere assortimenten dan ook niet uitzonderlijk meer.	Nee
g.	Indiener stelt dat het ontwerpbestemmingsplan het op het grootste perceel mogelijk maakt om bijna de helft van het verkoopvloeroppervlak te gebruiken voor reguliere detailhandel. Tevens is het op grond van het ontwerpbestemmingsplan mogelijk om meer dan één bouwmarkt te realiseren, wat het aantal vierkante meters aan reguliere detailhandel, o.a. aan speelgoed en huishoudelijke artikelen, weer vergroot.	<p>Het bestemmingsplan maakt het niet mogelijk om in de huidige gebouwen voor bijna de helft van het verkoopvloeroppervlak te gebruiken voor reguliere detailhandel. In het grootste gebouw (nummer 1-5) mag een gering oppervlak aan huishoudelijke artikelen en speelgoed worden verkocht en is maximaal 20% aan nevenassortiment mogelijk. De overige onderdelen, zoals bloemenverkoop en lunchroom, zijn al toegestaan of kunnen vallen onder de toegestane volumineuze detailhandel.</p> <p>Wellicht dat indiener doelt op de regel waarin wordt bepaald dat 'productiegebonden detailhandel', ondersteunende bedrijfsfaciliteiten, niet-zelfstandige kantoorruimte en showrooms ondergeschikt moeten zijn aan het bedrijf en bij elkaar niet meer mag bedragen dan 50% van het bruto vloeroppervlak. Belangrijk hierbij is dat er sprake moet zijn van een bedrijf en niet van een winkel voor volumineuze detailhandel. Productiegebonden detailhandel' is alleen toegestaan bij bedrijven waar goederen worden vervaardigd of worden toegepast, en tot max. 25%. Productiegebonden detailhandel is dus niet mogelijk bij de bestaande winkels voor volumineuze detailhandel, zoals de bouwmarkten. Overigens is deze regel in overeenstemming met de provinciale Omgevingsverordening en is dit dezelfde regel als voor de rest van het bedrijvenpark Rijnhoek geldt.</p> <p>Ten aanzien van de stelling van indiener, dat meer dan één bouwmarkt is toegestaan en (daardoor) ook een groter oppervlak aan speelgoed en huishoudelijke artikelen mogelijk zou zijn, wordt verwezen naar de reactie onder c.</p>	Nee
h.	Het toestaan van detailhandel (als nevenassortiment) op het kleinste perceel aangevuld met bloemenverkoop	Het bestemmingsplan staat een bloemeshop alleen toe in het grootste winkelgebouw (Lemsteraak 1-5) en niet aan de Lemsteraak 2-2a. Voor wat betreft de opmerking over het afhaalpunt	Nee

Nota Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Lemsteraak, Rijnhoek'

	en een afhaalpunt voor niet-volumieuze goederen is volgens indiener ook nadelig voor het centrum.	wordt verwezen naar de reactie onder d. Gelet hierop zijn we van mening dat de geringe aard omvang ervan geen onevenredige nadelige gevolgen voor het centrum heeft.	
i.	Indiener stelt dat de BOV niet gevraagd is naar de voordelen van het beëindigen van reguliere detailhandel op Rijnhoek.	Bij de vorige punten is toegelicht dat er in het verleden sprake is geweest van verhuizing van de bouwmarkt en dat hierover afspraken zijn gemaakt. Daarnaast zijn vrijwel alle onderdelen en assortimenten reeds toegestaan, hetzij via het geldende bestemmingsplan of een verleende vergunning. De kleine wijzigingen in het bestemmingsplan zijn in de feitelijke situatie ook niet nieuw, want die zijn al enige tijd aanwezig. Gelet hierop en op het feit dat we wel met de BOV in contact staan over onze economische ambities en het centrum hebben wij overwogen om deze vraag nu niet expliciet voor te leggen.	Nee
j.	Indiener stelt dat niet in kaart is gebracht wat de omvang is van de bestaande reguliere detailhandel op Rijnhoek en de negatieve gevolgen hiervan op het op het centrum van Bodegraven.	We begrijpen de opmerking van indiener en in andere gevallen gaan we ook kritisch om met het toestaan van nieuwe reguliere detailhandel. Maar veel onderdelen zijn op de locatie al toegestaan en is hier sprake van een historisch gegroeide situatie, zoals toegelicht onder c.. Het bestaande aanbod bestaat ook al jaren naast de reguliere detailhandel in het centrum van Bodegraven. Het assortiment aan huishoudelijke artikelen in de betreffende bouwmarkt leidt naar ons oordeel echter niet tot onevenredige nadelige effecten voor het centrum. Dit blijkt ook wel uit de inventarisatie van leegstand (d.d. december 2021) in het centrum, dat ten opzichte van enkele jaren geleden zelfs lijkt te zijn gedaald. Bovendien zal het niet toestaan van de betreffende assortimenten bij de bouwmarkt naar ons oordeel ook niet leiden tot een substantiële vermindering van de leegstand in het centrum. Tevens wordt verwezen naar de reactie onder m..	Nee
k.	Indiener stelt dat het ontwerpbestemmingsplan niet goed handhaafbaar is. Het zou onduidelijk zijn hoeveel vierkante meters detailhandel is toegestaan.	De gemeente waardeert de zorg van indiener. Echter is het niet nodig voor alle onderdelen het toegestane oppervlak te benoemen. Dat is alleen gedaan bij de onderdelen waar dat gewenst is en die vinden wij voldoende duidelijk. Ook de overige regels zijn voldoende duidelijk en handhaafbaar.	Nee
l.	Indiener stelt dat het ontwerpbestemmingsplan in strijd is met de provinciale omgevingsverordening, omdat een bouwmarkt geen 245 m ² aan huishoudelijke artikelen, 125 m ² aan speelgoed en 20% zonder voorwaarden en beperkingen een nevenassortiment mag aanbieden.	Zoals hiervoor is toegelicht, o.a. onder c., betreft het hier een historisch gegroeide en een al langer aanwezige situatie. Er zijn geen aanwijzingen waaruit blijkt dat er sprake zou zijn van onevenredige nadelige effecten voor de omgeving en het centrum, waaronder overlast van verkeer of een toename van leegstand. Voor de twee genoemde assortimenten wordt maatwerk toegepast. Gelet op de voorgeschiedenis gaat hierbij geen ongewenste precedentwerking uit. De omgevingsverordening biedt ook enige ruimte voor maatwerk voor kleinschalige detailhandel en het afwijken. Paragraaf 3.2.2 is hierop aangevuld. Het ontwerpbestemmingsplan is verder voorafgaand aan de terinzagelegging voor zienswijzen in het kader van het wettelijke 'vooroverleg' toegestuurd aan de provincie Zuid-Holland. Op basis van de reactie van de provincie is het ontwerpbestemmingsplan op enkele onderdelen verduidelijkt en aangescherpt. Dit hebben wij vervolgens aan de provincie	Ja

		toegelicht. De provincie heeft hierna geen zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan kenbaar gemaakt. Daaruit valt op de maken dat de provincie akkoord is met de inhoud van het bestemmingsplan en de wijze waarop toetsing aan hun (juridische) beleidskaders heeft plaatsgevonden. We kunnen er dan ook van uit gaan het bestemmingsplan in lijn is met het provinciale beleid en de regels.	
m.	Indiener stelt dat het ontwerpbestemmingsplan in strijd is met de Centrumvisie. Indiener verwijst o.a. naar de leegstand, lagere bezoekersaantallen en lagere bestedingen.	<p>De gemeente heeft de Centrumvisie in 2016 vastgesteld. Eén van de hoofddoelstelling uit de Centrumvisie is een toekomstbestendig en aantrekkelijk centrum van Bodegraven. Om dit te bereiken hebben wij als gemeente ingezet op het compacter en aantrekkelijker maken van het bestaande winkelgebied. Dit wordt kracht bijgezet door in het bestemmingsplan 'Bodegraven Centrum' leegstaande panden buiten het (kern)winkelgebied te herbestemmen naar een passende functie.</p> <p>Als gemeente dienen wij ruimtelijke (structuur)keuzes te maken op basis van belangen en behoeftes gemeentebreed. Dit is één van de redenen dat bestaande panden in het (kern)winkelgebied in het bestemmingsplan 'Bodegraven Centrum' de enkelbestemming 'Centrum' krijgen waarbinnen meerdere gebruiksmogelijkheden passend zijn, waaronder detailhandel en horeca. Dit is passend binnen het beeld dat er behoefte is aan meer mogelijkheden voor winkelondersteunende horeca in het centrum. Als gemeente doen wij zoveel als mogelijk om ondernemers naar het centrum te trekken. We voeren meerdere maatregelen en acties uit, zoals het aanstellen van een relatie manager, de vaststelling van de leegstandsverordening, verstrekken van gevelsubsidies en de mogelijkheid voor verschillende stimuleringsregelingen. Ten slotte investeren wij in het aantrekkelijk houden en maken van het openbaar gebied, bijvoorbeeld met de opwaardering van het Raadhuisplein.</p> <p>Wij kunnen het ons voorstellen dat bij indiener bij de beoordeling van alleen dit bestemmingsplan de indruk ontstaat dat wellicht niet helemaal voldaan wordt aan de doelen van de Centrumvisie. Maar als gemeente dienen wij breder dan één plan te kijken, niet alle doelstellingen kunnen met één bestemmingsplan behaald worden. Het gaat om de totale aanpak. Wij hebben zoals hiervoor al aangegeven breed ingezet om de doelstellingen voor het centrum te behalen.</p> <p>Deze aanpak lijkt te werken, dat blijkt uit een recent onderzoek dat wij als gemeente zelf hebben uitgevoerd (d.d. december 2021) naar de leegstand in het (kern)winkelgebied van Bodegraven Centrum. De uitkomsten van het onderzoek zijn vergeleken met het 'Koopstromenonderzoek 2018'. Op basis hiervan lijkt de leegstand qua winkelvloeroppervlak in het centrum juist afgenomen, ondanks de bestaande aanwezigheid van detailhandel op Rijnhoek. Daarnaast hebben we samen met de ondernemers actief ingezet op overige doelstellingen in de Centrumvisie (openbaar gebied, opknappen panden etc.).</p>	Nee

		Op basis van het bovenstaande zijn wij van mening dat voldoende wordt voldaan aan de beleidsdoelen zoals vastgesteld in de Centrumvisie.	
n.	<p>Resumerend vraagt indiener om het volgende:</p> <p><u>Artikel 3.1:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • schrappen van leden e, g, h en i; • herschrijven lid f zodat alleen een lunchroom is toegestaan en geen afhaalhoreca; • herschrijven lid k zodat alleen een afhaalpunt voor volumineuze goederen is toegestaan; <p><u>Artikel 3.2:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Borgen dat geen detailhandel buiten de nu aanwezige detailhandel mogelijk is. Dit kan mede geborgd worden door het bouwvlak te beperken naar de bestaande gebouwen. <p><u>Artikel 3.5.1</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • herschrijven lid d zodat alleen nevenassortiment in de vorm van keukens, badkamers, meubels en zonwering wordt toegestaan. Bovendien moet dit beperkt worden tot maximaal 10% van het verkoopvloeroppervlak. • Schrappen van lid e, h, i en m. • herschrijven lid k zodat deze regel alleen betrekking heeft op een afhaalpunt voor volumineuze goederen. 	<p>Wij hebben de voorstellen beoordeeld en overweging genomen en komen mede op basis van voorgaande reacties tot de volgende conclusie:</p> <p><u>Artikel 3.1</u> Leden e, g, h en i: Het schrappen van lid e. (tuin en dier) is niet wenselijk, omdat uit een beroepsprocedure is gebleken dat de huidige winkel in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan.</p> <p>Voor de functie in lid g. (verkoopkraam) is in het verleden samen met de lunchroom een omgevingsvergunning verleend, deze gebruiksmogelijkheden zijn daarmee bestaand recht en willen we daarom niet schrappen. Omdat de verkoopkraam als ondersteunende horecafunctie is vergund, wordt artikel 3.1 onder g. als volgt aangepast*:</p> <p>a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - mobiele verkoopkraam' alsmede <u>voor ondersteunende horeca in de vorm van</u> een mobiele verkoopkraam en zithoek ten behoeve van direct te consumeren waren, zoals stroopwafels, oliebollen, poffertjes en suikerspinnen;</p> <p>(* <i>onderstreepte tekst is toegevoegd/aangepast</i>)</p> <p>We gaan niet over tot het schrappen van lid h. (bloemenshop). We overwegen daarbij dat bloemenverkoop al mogelijk is bij een tuincentrum, welke binnen het bestemmingsplan is toestaan, past bij het karakter van de locatie en pand, al langere tijd aanwezig is en tot dusver niet is gebleken is dat kleinschalige bloemenverkoop op die locatie niet passend of wenselijk zou zijn. Daarbij biedt de omgevingsverordening ook enige ruimte voor kleinschalige detailhandel en maatwerk. Indiener exploiteert tevens geen bloemenshop. De gemeente laat hierbij het belang van de exploitant van de bloemenshop zwaarder wegen dan het belang van indiener.</p> <p>Het schrappen van lid i. (huishoudelijke artikelen en speelgoed) is niet wenselijk, want dat is niet in lijn met de intenties van de afspraken over de verhuizing van de bouwmarkt met alle assortimenten naar het bedrijvenpark Rijnhoek.</p> <p>Lid f. Deze bestemmingsomschrijving staat alleen een lunchroom toe en geen andere vormen van horeca. Wel is in de specifiek gebruiksregel bepaald dat tevens internetverkoop, opslag en bezorgen van vlaaien is toegestaan. Dit gebruik is momenteel aanwezig dat wij dit gebruik op deze locatie als passend beoordeeld.</p>	Deels

		<p>Lid k. Een afhaalpunt voor niet-dagelijkse goederen vinden wij op deze locatie passend en leidt zoals hiervoor toegelicht naar ons oordeel niet tot ongewenste en onevenredige effecten. Daarom willen wij dit lid niet schrappen.</p> <p><u>Artikel 3.2</u> Het plangebied vinden wij geschikt voor alle volumineuze detailhandel volgens de opgenomen definitie. Mogelijk kan deze locatie in de toekomst in een behoefte voorzien. Daarom vinden wij het niet nodig om de bestaande bestemmingsplanmogelijkheden te beperken. Los van het feit dat de kans op een extra gebouw klein is, is het bovendien stedenbouwkundig gezien geen probleem als binnen het plangebied gebouwen worden gebouwd.</p> <p><u>Artikel 3.5.1</u> Lid d. Binnen het begrip volumineuze detailhandel is detailhandel in keukens, badkamers, meubels en zonwering reeds toegestaan. Het is niet nodig om dat als nevenassortiment te beschouwen. Bij een nevenassortiment gaat het juist om bijbehorende goederen. Gelet op de nevenassortimenten bij de huidige winkels vinden wij de maat van 20% van het netto vloeroppervlak meer passend.</p> <p>Leden e., h., i., en m. Met betrekking tot de leden e. (speelgoed en huishoudelijke artikelen), h. (verkoopkraam) en i. (bloemeshop) wordt verwezen naar de reacties hiervoor. Wat betreft lid m. (buitenverkoop bomen, planten en bloemen) vinden we dat dergelijke detailhandel al mogelijk is bij een tuincentrum en vinden wij dit binnen het plangebied passend. Wel wordt ter verduidelijking lid m als volgt aangepast*: m. <u>het buiten stallen, aanbieden en verkopen van goederen is uitsluitend toegestaan door bouwmarkten en tuincentra indien het oppervlak hiervan niet meer bedraagt dan 200 m² per bouwvlak en voor alle functies op het perceel wordt voldaan aan de parkeernorm in artikel 6.1;</u> (* <i>onderstreepte tekst is toegevoegd/aangepast</i>)</p> <p><u>Lid k:</u> Verwezen wordt naar de reactie hierboven.</p>	
--	--	---	--

Conclusie

Naar aanleiding van deze zienswijze wordt het (ontwerp)bestemmingsplan als volgt aangepast*:

1. *Artikel 1.:* Nieuw wordt toegevoegd (en de begrippen daaronder worden hernoemd):
1.6 afhaalpunt voor niet-dagelijkse artikelen
ruimte ten behoeve van de levering en retournering van vooraf elders bestelde artikelen, niet zijnde levensmiddelen of middelen voor de persoonlijke verzorging, zonder het tonen van artikelen in een showroom, etalage of anderszins;
2. *Artikel 3.1 onder g.:*
ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - mobiele verkoopkraam ' alsmede voor ondersteunende horeca in de vorm van een mobiele verkoopkraam en zithoek ten behoeve van direct te consumeren waren, zoals stroopwafels, oliebollen, poffertjes en suikerspinnen;
3. *Artikel 3.1 onder i.:*
ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - niet zelfstandige detailhandel', mede voor detailhandel in huishoudelijke artikelen en speelgoed uitsluitend als onderdeel van ten hoogste één bouwmarkt;
4. *Artikel 3.5.1 onder e.:*
gebruik ten behoeve van de specifieke gebruiksfuncties ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - niet zelfstandige detailhandel', is uitsluitend en in totaal éénmaal toegestaan indien deze ondergeschikte niet-zelfstandige detailhandel onderdeel uitmaakt van een bouwmarkt, met dien verstande dat het oppervlak van de huishoudelijke artikelen niet meer bedraagt dan 245 m² vvo en het oppervlak van de speelgoed niet meer bedraagt dan 125 m² vvo;
5. *Pagina 7 van de toelichting:*
"perifere detailhandel in goederen, waarvoor vanwege de aard en de omvang van het gevoerde assortiment en de dagelijkse bevoorrading, een groot bedrijfsvloeroppervlak nodig is, zoals auto's boten, caravans, tenten, vakantie, recreatie, sport-, outdoor- en kampeerartikelen, bouwmarkten, tuincentra, woninginrichting, keukens en sanitair;"
6. *Artikel 3.5.1 onder k.:*
gebruik ten behoeve van de specifieke gebruiksfuncties ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - afhaalpunt' is uitsluitend toegestaan indien het aantal niet meer bedraagt dan één per bouwvlak en het bruto vloeroppervlak van het afhaalpunt voor niet-dagelijkse goederen niet meer bedraagt dan 125 m²;
7. *Artikel 3.5.1 onder m.:*
het buiten stallen, aanbieden en verkopen van goederen is uitsluitend toegestaan door bouwmarkten en tuincentra indien het oppervlak hiervan niet meer bedraagt dan 200 m² per bouwvlak en voor alle functies op het perceel wordt voldaan aan de parkeernorm in artikel 6.1;
8. *Paragraaf 3.2.2 van toelichting:* is aangevuld met nadere motivering ten aanzien van de provinciale omgevingsverordening.
(* onderstreepte tekst is toegevoegd/aangepast)

Nota Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Lemsteraak, Rijnhoek'

3.2.2 Indiener 2

	Samenvatting Zienswijze	Beantwoording gemeente	Wijziging bestemmingsplan
a.	Indiener heeft twee winkelpanden in Bodegraven-Centrum in bezit. Eén staat leeg, hier zou indiener ook graag een winkel huisvesten. Momenteel wordt een plan ontwikkeld voor herontwikkeling, volgens indiener maakt interesse van een ondernemer deze herontwikkeling makkelijker. Indiener constateert dat er weinig animo is voor de huur.	Wij begrijpen heel goed dat u uw pand graag wilt verhuren. Ook wij zien graag dat alle panden in het centrum zijn gevuld. Met de Centrumvisie en de acties die we in het centrum ondernemen hopen wij de leegstand te verminderen. Hopelijk leidt dat snel tot invulling van de leegstaande panden. Over de planontwikkeling voor uw leegstaande pand zijn we met u al in gesprek. Hopelijk leidt dat snel tot meer duidelijkheid, zodat dit uiteindelijk leidt tot een concreet plan of ontwikkeling. Het centrum en uw perceel maken echter geen deel uit van het plangebied van dit bestemmingsplan.	Nee
b.	Indiener stelt dat goed beleid voor het winkelgebied voor alle partijen (indiener, gemeente, ondernemers, inwoners) belangrijk is. Indiener merkt op dat er samengewerkt wordt en er belangrijke stappen zijn gezet voor het centrum. Parkeren blijft wel een aandachtspunt, volgens indiener is er bij de ondernemers niet het gevoel dat de gemeente hier goede plannen voor ontwikkelt. Deze zorg is volgens indiener bekend bij de gemeenteraad.	Net als de indiener zijn wij blij met de goede samenwerking in het centrum tussen alle partijen. Dit willen we graag continueren. De parkeersituatie is al langere tijd onderwerp van onderzoek en gesprek, maar de situatie is niet eenvoudig. Wel zijn inmiddels de ambtelijke voorbereidingen opgestart om te komen tot voorstellen. Hierbij betrekken we de ambities voor het centrum. Het centrum en het parkeren maken echter geen deel uitmaakt van dit bestemmingsplan.	Nee
c.	Indiener vindt het positief dat zowel de ondernemers als gemeente meer bezoekers en bestedingen in het centrum willen. Meer bestedingen zou ook leiden tot meer winkels en minder leegstand. Dit zou leiden tot betere verhuurbaarheid van het pand van indiener. Indiener stelt dat	Net als indiener zien wij ook graag een aantrekkelijk centrum met zo min mogelijk leegstaande panden. Daarom is in de visie voor het centrum het verbeteren van de verblijfskwaliteit en het verminderen en voorkomen van leegstand als speerpunten benoemt. Op basis van die centrumvisie worden meerdere acties uitgevoerd, zoals het aantrekkelijker maken van het openbaar gebied, de opwaardering van het Raadhuisplein, het herbestemmen van leegstaande panden buiten het (kern)winkelgebied, het toestaan van detailhandel in het kernwinkelgebied, de aanstelling van een relatiemanager, het vaststellen van de leegstandsverordening en subsidieregeling voor o.a. gevels, etc. Hiermee proberen het centrum aantrekkelijk te maken en te houden, zowel voor	Nee

Nota Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Lemsteraak, Rijnhoek'

	wanneer investeerders en potentiële huurders zien dat een gemeente consistent en systematisch werkt aan het versterken van het centrale winkelgebied, investeerders en potentiële huurders ook veel meer bereid zijn te investeren. Leegstaande winkelruimtes worden dan sneller verhuurd.	bezoekers als voor ondernemers. We hopen dat dit ook nieuwe ondernemers aantrekt, waardoor de leegstand verder zal gaan afnemen. Het centrum maakt echter geen deel uit van het plangebied van dit bestemmingsplan.	
d.	<p>Indiener ziet zich vanwege het ontwerpbestemmingsplan genoodzaakt een zienswijze in te dienen vanwege de mogelijkheden voor reguliere detailhandel en een afhaalpunt voor niet-dagelijkse goederen. Indiener stelt dat het winkelgebied sterk benadeeld wordt als op grote schaal huishoudelijk artikelen, speelgoed, kleding en bloemen verkocht worden. Online-verkoop en extra bezoekersstromen naar Rijnhoek (en minder naar het centrum) zouden dit effect versterken.</p>	<p>Wij begrijpen de zorgen van indiener. Echter staat dit bestemmingsplan niet op grote schaal meer reguliere detailhandel toe. Volumineuze detailhandel, w.o. de bestaande bouwmarkten, een tuincentrum, woninginrichting, e.d., zijn nu al toegestaan. Tevens is voor veel aanwezige onderdelen van die winkels in het verleden al een vergunning verleend en zijn onderdelen verplicht of mogelijk op basis van de provinciale Omgevingsverordening. Maar er is ook sprake van een historisch gegroeide situatie. In het verleden is een bouwmarkt verhuisd naar het bedrijvenpark Rijnhoek, waarbij afspraken zijn gemaakt en het de bedoeling was dat de aanwezige assortimenten mee mochten verhuizen. Echter zijn twee onderdelen daarvan, te weten speelgoed en huishoudelijke goederen, toen niet (goed) in het bestemmingsplan verwerkt. Daarom zijn die onderdelen nu alsnog in dit bestemmingsplan opgenomen. Maar hierbij zijn de huidige oppervlakten begrensd, waardoor dit niet kan toenemen. Daarmee wordt voorkomen dat er meer reguliere detailhandel kan komen dat beter in het centrum past.</p> <p>Daarnaast is een afhaalpunt voor niet-dagelijkse goederen mogelijk gemaakt. Dit vinden wij binnen het plangebied passend, mede vanwege de bereikbaarheid. Voor het centrum is reguliere detailhandel van belang. Afhaalpunten in het centrum worden beschouwd als ondersteunende voorziening. Het toestaan van afhaalpunten op Rijnhoek leidt naar onze mening daarom niet tot onevenredige nadelige gevolgen voor het centrum.</p> <p>We hebben nog een keer goed naar de regel over afhaalpunten gekeken. Het uitgangspunt is dat per bouwmarkt of andere winkel(cluster) één afhaalpunt mogelijk is en niet dat er een veelvoud op één perceel worden gerealiseerd. Daarnaast is het wenselijk dat er duidelijkheid bestaat over de definitief ervan. Daarom passen wij de regel aan. Het is daarbij van belang dat binnen het plangebied zich twee bouwvlakken bevinden, één per winkel(cluster). De regel wordt als volgt aangepast*:</p> <p><i>Artikel 3.5.1 onder k.:</i> gebruik ten behoeve van de specifieke gebruiksfuncties ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - afhaalpunt' is uitsluitend toegestaan indien het aantal niet meer bedraagt</p>	Ja

		<p><u>dan één per bouwvlak en</u> het bruto vloeroppervlak van het afhaalpunt voor niet-dagelijkse goederen niet meer bedraagt dan 125 m²;</p> <p><i>Artikel 1.:</i> Nieuw wordt toegevoegd (en de begrippen daaronder worden hernummerd): <u>1.6 afhaalpunt voor niet-dagelijkse artikelen</u> <u>ruimte ten behoeve van de levering en retournering van vooraf elders bestelde artikelen, niet zijnde levensmiddelen of middelen voor de persoonlijke verzorging, zonder het tonen van artikelen in een showroom, etalage of anderszins;</u></p> <p>(* onderstreepte tekst is toegevoegd/aangepast)</p>	
e.	<p>Online aan- en verkoop bij winkels in het centrum zorgen juist voor extra bezoekersstromen en daarmee bestedingen. Het gaat zowel om gepland als ongeplande aankopen. Daarom zou een afhaalpunt voor niet-dagelijkse artikelen juist in het centrum heel goed zijn volgens indiener, wat versterkt wordt door de sterke toename van online verkoop. Op Rijnhoek zou dit niet toegestaan moeten worden.</p>	<p>Wij zijn het eens met indiener dat een afhaalpunt voor (niet-)dagelijkse goederen in het centrum ook ertoe zou kunnen leiden dat gebruikers ook andere winkels zouden kunnen gaan bezoeken. Maar dat geldt niet per definitie voor elke bezoeker en een afhaalpunt wordt voor het centrum beschouwd als ondersteunende voorziening. Naar onze mening heeft het wel of niet toestaan van zo'n afhaalpunt binnen het plangebied op Rijnhoek geen direct effect op het centrum.</p>	Nee
f.	<p>Op pagina 17 van de Centrumvisie wordt het belang van afhaal van internet verkopen in het centrum aangegeven. Indiener stelt het beleid zo uit te leggen dat dit dan ook alleen in het winkelgebied zou mogen en nergens anders. Door een afhaalpunt buiten het winkelgebied uit te sluiten, zou een leegstand winkelpand hiervoor in aanmerking komen. Indiener stelt dat hun eigen leegstaande pand hiervoor (al dan niet tijdelijk) passend is. Het toestaan van een afhaalpunt op Rijnhoek maakt het moeilijker ook een afhaalpunt in het centrum te realiseren.</p>	<p>In de Centrumvisie wordt afhaalpunten als één van meerdere ondersteunende voorziening genoemd binnen het 'Service & Shop-concept'. Verder worden ook zaken genoemd, zoals bankjes, toilet, kluisjes, (interactieve) plattegrond, kidszone, gratis wifi, telefoon oplaadpunt, etc. Een afhaalpunt is dus niet de enige en belangrijkste ondersteunende voorziening. Belangrijk is dat de Centrumvisie een afhaalpunt noemt. Het is aan de ondernemers op hier invulling aan te geven. Gezien de afstand tussen het centrum en Rijnhoek vragen wij ons af of het moeilijker zal worden om een afhaalpunt in het centrum te realiseren.</p>	Nee

g.	<p>Indiener stelt dat de gemeenteraad de regeling voor afhaalpunten kan aanpassen zodat alleen gebruik voor volumineuze, grootschalige artikelen mogelijk is. Dit gebruik is volgens indiener passend op Rijnhoek.</p>	<p>Deze stelling is begrijpelijk gezien de inhoud van de gehele zienswijze. Echter voegt een afhaalpunt voor volumineuze goederen op Rijnhoek niks toe, omdat het bestemmingsplan volumineuze detailhandel al toestaat. Er mogen dus al volumineuze goederen mogen worden verkocht en mogen dus ook worden afgehaald. Wij zien nu geen reden om geen afhaalpunt voor niet-dagelijkse goederen op Rijnhoek toe te staan. We verwijzen hierbij ook naar de bovenstaande reacties.</p>	Nee
h.	<p>Indiener stelt dat het voor de verhuurbaarheid (en herontwikkeling van het eigen pand) cruciaal is dat bloemen, huishoudelijke artikelen, speelgoed, kleding, levensmiddelen, afhaal-horeca niet op korte afstand van het centrum worden verkocht. Zeker niet wanneer ter plaatse betere parkeervoorzieningen aanwezig zijn.</p>	<p>Wij begrijpen dat indiener als ondernemer een zo optimaal mogelijke verhuurbaarheid wenst van zijn pand. Wij zijn echter van mening dat dit bestemmingsplan geen (grote) gevolgen heeft voor het centrum als geheel. Zoals in voorgaande reacties is aangegeven, is het overgrote deel van de mogelijkheden al toegestaan in het geldende bestemmingsplan. Van belang is dat de verblijfskwaliteit van het centrum wordt verbeterd en de leegstand buiten het kernwinkelgebied wordt verminderd. Dit lijkt te werken, want de leegstand lijkt momenteel af te nemen. Hopelijk heeft dit ook een positief effect op het kunnen verhuren van het pand van indiener.</p>	Nee
i.	<p>Indiener sluit af met de wens dat het nieuwe bestemmingsplan, net als het huidige, reguliere detailhandel op Rijnhoek niet toestaat. Indiener vraagt om de volgende aanpassingen:</p> <p><u>Artikel 3.1:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • schrappen van leden e, g, h en i; • herschrijven lid f zodat alleen een lunchroom is toegestaan en geen afhaalhoreca; • herschrijven lid k zodat alleen een afhaalpunt voor volumineuze goederen is toegestaan; <p><u>Artikel 3.2:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Borgen dat geen detailhandel buiten de nu aanwezige 	<p>Wij hebben de voorstellen beoordeeld en overweging genomen en komen mede op basis van voorgaande reacties tot de volgende conclusie:</p> <p><u>Artikel 3.1</u> Leden e, g, h en i: Het schrappen van lid e. (tuin en dier) is niet wenselijk, omdat uit een beroepsprocedure is gebleken dat de huidige winkel in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan.</p> <p>Voor de functie in lid g. (verkoopkraam) is in het verleden samen met een lunchroom een omgevingsvergunning verleend, deze gebruiksmogelijkheden zijn daarmee bestaand recht en willen we daarom niet schrappen. Omdat de verkoopkraam als ondersteunende horecafunctie is vergund, wordt artikel 3.1 onder g. als volgt aangepast*:</p> <p style="padding-left: 40px;">g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - mobiele verkoopkraam' als mede voor ondersteunende horeca in de vorm van een mobiele verkoopkraam en zit-hoek ten behoeve van direct te consumeren waren, zoals stroopwafels, oliebollen, pof-fertjes en suikerspinnen;</p> <p>(* onderstreepte tekst is toegevoegd/aangepast)</p> <p>We gaan niet over tot het schrappen van lid h. (bloemenshop). We overwegen daarbij dat bloemenverkoop al mogelijk is bij een tuincentrum, welke binnen het bestemmingsplan is toestaan, past bij het karakter van de locatie en pand, al langere tijd aanwezig is en het kennelijk geen</p>	Deels

	<p>detailhandel mogelijk is. Dit kan mede geborgd worden door het bouwvlak te beperken naar de bestaande gebouwen.</p> <p><u>Artikel 3.5.1</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • herschrijven lid d zodat alleen nevenassortiment in de vorm van keukens, badkamers, meubels en zonwering wordt toegestaan. Bovendien moet dit beperkt worden tot maximaal 10% van het verkoopvloeroppervlak. • Schrappen van lid e, h, i en m. • herschrijven lid k zodat deze regel alleen betrekking heeft op een afhaalpunt voor volumineuze goederen. 	<p>onevenredige nadelige effecten heeft. Daarbij biedt de omgevingsverordening ook enige ruimte voor kleinschalige detailhandel en maatwerk. Hierbij heeft een afweging plaatsgevonden, waarbij dit zwaarder is gewogen dan het belang van indiener.</p> <p>Het schrappen van lid i. (huishoudelijke artikelen en speelgoed) is niet wenselijk, want dat is niet in lijn met de intenties van de afspraken over de verhuizing van de bouwmarkt met alle assortimenten naar het bedrijvenpark Rijnhoek.</p> <p>Lid f. Deze bestemmingsomschrijving staat alleen een lunchroom toe en geen andere vormen van horeca. Wel is in de specifieke gebruiksregel bepaald dat tevens internetverkoop, opslag en bezorgen van vloeren is toegestaan. Dit gebruik is momenteel aanwezig dat wij dit gebruik op deze locatie als passend beoordeeld.</p> <p>Lid k. Een afhaalpunt voor niet-dagelijkse goederen vinden wij op deze locatie passend en leidt zoals hiervoor toegelicht naar ons oordeel niet tot ongewenste en onevenredige effecten. Daarom schrappen wij dit lid niet.</p> <p><u>Artikel 3.2</u> Het plangebied vinden wij geschikt voor alle volumineuze detailhandel volgens de opgenomen definitie. Mogelijk kan deze locatie in de toekomst in een behoefte voorzien. Daarom vinden wij het niet nodig om de bestaande bestemmingsplanmogelijkheden te beperken. Los van het feit dat de kans op een extra gebouw klein is, is het bovendien stedenbouwkundig gezien geen probleem als binnen het plangebied gebouwen worden gebouwd.</p> <p><u>Artikel 3.5.1</u> Lid d. Binnen het begrip volumineuze detailhandel is detailhandel in keukens, badkamers, meubels en zonwering reeds toegestaan. Het is niet nodig om dat als nevenassortiment te beschouwen. Bij een nevenassortiment gaat het juist om bijbehorende goederen. Gelet op de nevenassortimenten bij de huidige winkels vinden wij de maat van 20% van het netto vloeroppervlak meer passend.</p> <p>Leden e., h., i., en m. Met betrekking tot de leden e. (speelgoed en huishoudelijke artikelen), h. (verkoopkraam) en i. (bloemshop) wordt verwezen naar de reacties hiervoor. Wat betreft lid m. (buitenverkoop) vinden we dit binnen het plangebied passend, mits het gaat om assortimenten van een bouwmarkt</p>	
--	--	---	--

		<p>of tuincentrum en binnen het gestelde oppervlak blijkt. Wel zien we aanleiding om de betreffende bepaling wat te verduidelijken en aan te scherpen. Daarom wordt de regel als volgt aangepast*:</p> <p><i>Artikel 3.5.1 onder m.:</i> <u>het buiten stallen, aanbieden en verkopen van goederen is uitsluitend toegestaan door bouwmarkten en tuincentra indien het oppervlak hiervan niet meer bedraagt dan 200 m² per bouwvlak en voor alle functies op het perceel wordt voldaan aan de parkeernorm in artikel 6.1;</u> (* onderstreepte tekst is toegevoegd/aangepast)</p> <p><u>Lid k:</u> Verwezen wordt naar de reactie hierboven.</p>	
--	--	--	--

Conclusie

Naar aanleiding van de zienswijze wordt het (ontwerp)bestemmingsplan als volgt aangepast*:

1. *Artikel 1.:* Nieuw wordt toegevoegd (en de begrippen daaronder worden hernummerd):
1.6 afhaalpunt voor niet-dagelijkse artikelen
ruimte ten behoeve van de levering en retournering van vooraf elders bestelde artikelen, niet zijnde levensmiddelen of middelen voor de persoonlijke verzorging, zonder het tonen van artikelen in een showroom, etalage of anderszins;
2. *Artikel 3.1 onder g.:*
ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - mobiele verkoopkraam ' alsmede voor ondersteunende horeca in de vorm van een mobiele verkoopkraam en zithoek ten behoeve van direct te consumeren waren, zoals stroopwafels, oliebollen, poffertjes en suikerspinnen
3. *Artikel 3.5.1 onder k.:*
gebruik ten behoeve van de specifieke gebruiksfuncties ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - afhaalpunt' is uitsluitend toegestaan indien het aantal niet meer bedraagt dan één per bouwvlak en het bruto vloeroppervlak van het afhaalpunt voor niet-dagelijkse goederen niet meer bedraagt dan 125 m²;
4. *Artikel 3.5.1 onder m.:*
het buiten stallen, aanbieden en verkopen van goederen is uitsluitend toegestaan door bouwmarkten en tuincentra indien het oppervlak hiervan niet meer bedraagt dan 200 m² per bouwvlak en voor alle functies op het perceel wordt voldaan aan de parkeernorm in artikel 6.1;

(* onderstreepte tekst is toegevoegd/aangepast)

3.2.3 Indiener 3

	Samenvatting Zienswijze	Beantwoording gemeente	Wijziging bestemmingsplan
a.	Indiener vindt het belangrijk dat er geen detailhandel buiten het centrum van Bodegraven toegestaan wordt.	Net als de indiener vinden wij het belangrijk dat reguliere detailhandel in beginsel wordt gevestigd in het centrum van Bodegraven en andere aangewezen locaties. Het gemeentelijk beleid is er ook op gericht om buiten de aangewezen locaties geen nieuwe grootschalige detailhandel mogelijk te maken. Daarom zijn in dit bestemmingsplan dan ook hoofdzakelijk de bestaande mogelijkheden vastgelegd en in beperkte mate de aanwezige reguliere detailhandel bestemd, welke destijds mee is verhuisd. Deze en overige onderdelen van het bestemmingsplan beschouwen wij op deze locatie als passend. Belangrijk om te vermelden is ook dat wij niet voornemens om hier meer (oppervlak aan) detailhandel of detailhandel op meer locaties op het bedrijvenpark Rijnhoek toe te staan.	Nee
b.	Indiener stelt dat de leegstand nog altijd hoog is, net als de achteruitgang van het winkelaanbod. Hierdoor neemt het bezoek van inwoners aan het centrum af, dit wordt versterkt door internetverkoop. Indiener benadrukt de impact van de coronacrisis op de winkeliers en de vrees dat hierdoor nog winkels zullen moeten sluiten (ook al is dat tot op heden nog niet gebeurd).	Ook wij zien de ontwikkeling van toenemende internetverkoop en willen niets liever dan dat alle winkelpanden in het centrum gevuld zijn. De Centrumvisie en de acties die daaruit volgen zijn mede hierop gericht en ook op het verbeteren van de verblijfskwaliteit. Daarnaast hebben we inmiddels de mogelijkheden in het bestemmingsplan voor het centrum hierop aangepast. Samen met de ondernemers willen het centrum vitaal te houden en proberen we het juiste ondernemersklimaat te creëren. Wij hebben er vertrouwen in dat in samenwerking de leegstand kunnen verminderen en het centrum aantrekkelijk kunnen houden.	Nee
c.	Volgens indiener verslechtert het ontwerpbestemmingsplan de situatie voor het centrum van Bodegraven en de winkels. Het plan is volgens indiener erger dan het ontwerpbestemmingsplan uit 2017. Indiener stelt dat mogelijkheden voor bloemenverkoop groot is, bijna 300 m ² bij de Lemsteraak 1-5, en dit nadelig is voor de bloemenwinkels in het centrum.	Naar aanleiding van reacties en zienswijzen op het ontwerp-bestemmingsplan uit 2017 zijn concrete regels en maten in het nieuwe bestemmingsplan opgenomen. Dit kan voor verwarring zorgen en we leggen dit graag uit. In het bestemmingsplan is een bloemenschop mogelijk en deze begrensd tot een oppervlak van maximaal 90 m ² . De ondernemers hebben ook behoefte om goederen buiten te stallen en te verkopen. Dit past bij het type winkel en de locatie en mag niet meer dan 200 m ² bedragen. Het uitgangspunt is dat bouwmarkten en tuincentra, welke al zijn toegestaan, buiten goederen mogen stallen en aanbieden. Bij een tuincentrum mogen reeds bloemen worden verkocht. In geval van buitenverkoop van bloemen moet het dus gaan om een tuincentrum en niet om een (zelfstandige) bloemenwinkel. Om onduidelijkheid te voorkomen wordt deze regel als volgt aangepast*: <i>Artikel 3.5.1 onder m.:</i>	Ja

Nota Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Lemsteraak, Rijnhoek'

		m. <u>het buiten stallen, aanbieden en verkopen van goederen is uitsluitend toegestaan door bouwmarkten en tuincentra indien het oppervlak hiervan niet meer bedraagt dan 200 m² per bouwvlak en voor alle functies op het perceel wordt voldaan aan de parkeernorm in artikel 6.1;</u> (* onderstreepte tekst is toegevoegd/aangepast)	
d.	Indiener ziet in het ontwerpbestemmingsplan niet dat er een tuincentrum moet zijn aan de Lemsteraak. Volgens indiener is dit belangrijk, dit zou gegarandeerd/verplicht moeten worden. Dit zou volgens indiener voorkomen dat inwoners naar plaatsen buiten Bodegraven gaan. Indiener stelt voor in het bestemmingsplan op te nemen dat er een tuincentrum met minimaal 1.000 m ² plantenverkoop komt.	De aanwezigheid van een tuincentrum in de gemeente vinden wij een aanvulling op het winkel-aanbod. Het geldende bestemmingsplan staat de vestiging van een tuincentrum al toe en dat verandert in dit bestemmingsplan niet. Hiermee biedt de gemeente de ruimtelijke mogelijkheden voor de vestiging van een tuincentrum. Het is vervolgens aan de perceeleigenaren en marktpartijen om hier gebruik van te maken. De gemeente kan immers niet afdwingen dat er gebruik wordt gemaakt van de mogelijkheden of bepalen dat op die locatie een tuincentrum moet worden gerealiseerd. Evenmin is het wenselijk en toegestaan om in het bestemmingsplan op te nemen dat minimaal 1.000 m ² aan plantenverkoop plaatsvindt. Dit is en blijft aan de eigenaren en marktpartijen.	Nee
e.	Indiener heeft in de 'Onderbouwing branchering detailhandel Rijnhoek' gelezen dat het winkelgebied Bodegraven er slecht voor staat. Indiener denkt dat sprake is van een verslechtering (t.o.v. het rapport) vanwege de coronacrisis.	Het standpunt van indiener is begrijpelijk, ook wij zijn bezorgd over de gevolgen van de coronacrisis voor het winkelgebied. Toch blijkt op basis van een recente inventarisatie in het centrum dat de leegstand niet toe is genomen ten opzichte van het onderzoek uit 2018. Het lijkt namelijk te zijn afgenomen. Uiteraard zullen wij dit als gemeente blijven volgen. Wij hopen dat met de maatregelen in het centrum, zoals het verbeteren van de verblijfskwaliteit, het verkleinen van het kernwinkelgebied en het aanpassen van de bestemmingsplanmogelijkheden, de leegstand verder blijft afnemen.	Nee
f.	Indiener begrijpt niet dat dan toch een bestemmingsplan wordt voorgesteld dat slecht is voor het centrum van Bodegraven. Het bestemmingsplan staat 500 m ² aan verkoop van huishoudelijke artikelen toe. Ook kan er dan nog speelgoed verkocht worden. Alles samen is volgens indiener meer dan de plaatselijke Blokker aanbied.	Het bestemmingsplan houdt rekening met bestaande bestemmingsplanmogelijkheden en aanwezige onderdelen. Hiermee proberen we recht te doen aan de huidige situatie en afspraken over het verplaatsen van de (voormalige) bouwmarkten. In dit bestemmingsplan wordt daarom binnen het grootste winkelpand (Lemsteraak 1-5) 245 m ² aan huishoudelijke goederen en 125 m ² aan speelgoed toegestaan, dat is de huidige omvang van het assortiment. Het is niet toegestaan om dat uit te breiden. Wij zijn, mede met het oog op de inventarisatie van de leegstand in het centrum (d.d. december 2021), van mening dat dit niet leidt tot grote negatieve effecten voor het centrum. Het uitgangspunt van het bestemmingsplan is dat er maar éénmaal sprake mag zijn van de genoemde oppervlakten aan huishoudelijke artikelen en speelgoed. Om dat beter te borgen wordt het bestemmingsplan – overeenkomstig de eerste zienswijze van deze nota – als volgt aangepast*: <i>Artikel 3.1 onder i.:</i>	Ja

		<p>ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - niet zelfstandige detailhandel', mede voor detailhandel in huishoudelijke artikelen en speelgoed uitsluitend als onderdeel van <u>ten hoogste één</u> bouwmarkt;</p> <p><i>Artikel 3.5.1 onder e.:</i> gebruik ten behoeve van de specifieke gebruiksfuncties ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - niet zelfstandige detailhandel', is uitsluitend <u>in totaal éénmaal</u> toegestaan indien deze ondergeschikte niet-zelfstandige detailhandel onderdeel uitmaakt van een bouwmarkt, met dien verstande dat het oppervlak van de huishoudelijke artikelen niet meer bedraagt dan 245 m² vvo en het oppervlak van de speelgoed niet meer bedraagt dan 125 m² vvo;</p> <p>(* onderstreepte tekst is toegevoegd/aangepast)</p>	
g.	<p>Indiener ziet dat de winkel tuinartikelen en dierbenodigdheden mag combineren met kledingverkoop. Het is indiener niet duidelijk om welke kleding het gaat.</p>	<p>In het bestemmingsplan is niet in detail bepaald welke kleding wel en niet mag worden verkocht. Dat zou naar onze mening te ver gaan. De huidige winkelformule bevat naast de assortimenten (artikelen in en om de) tuin en dier(en en -benodigdheden) tevens een assortiment aan kleding. Het ligt voor de hand dat het assortiment kleding aansluit op de andere hoofdassortimenten. Het is echter niet wenselijk dat er een groot oppervlak aan andere (dagelijkse/mode-)kleding ontstaat. Daarom is het betreffende artikel als volgt aangepast*:</p> <p><i>Artikel 3.1 onder e:</i> ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - detailhandel volumineus 1', mede voor <u>ten hoogste één</u> detailhandelsvestiging met in ieder geval een hoofdassortiment in de branches tuin en dier, eventueel aangevuld met <u>bij voornoemde assortimenten passende</u> kleding, waarvoor vanwege de aard en de omvang van het gevoerde assortiment en de dagelijkse voorraad een groot bedrijfsoppervlak nodig is;</p> <p>(* onderstreepte tekst is toegevoegd/aangepast)</p>	Ja
h.	<p>Indiener ziet dat een mobiele verkoopkraam is toegestaan. Hier kunnen bijvoorbeeld ook vis en/of snacks verkocht worden, volgens indiener slecht voor het centrum van Bodegraven.</p>	<p>De verkoopkraam zien wij als een ondersteunende horecafunctie en is ook als zodanig vergund. Gezien de beperkte aard en omvang ervan verwachten wij geen grote negatieve gevolgen voor het centrum. Ten behoeve van de duidelijkheid wordt deze mogelijkheid nu in het bestemmingsplan opgenomen.</p>	Nee
i.	<p>Indiener stelt dat 20% nevenassortiment mogelijk is en dat dit 2.000 m² extra detailhandel zou betekenen, waarbij</p>	<p>Belangrijk is te vermelden dat het volgens de regels van het bestemmingsplan gaat om maximaal 20% van het netto verkoopvloeroppervlak van de betreffende winkel en dat de praktische mogelijkheden voor het uitbreiden van de bestaande gebouwen of het bouwen van extra gebouwen,</p>	Nee

Nota Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Lemsteraak, Rijnhoek'

	<p>het dan zou kunnen gaan om bijvoorbeeld levensmiddelen.</p>	<p>vanwege andere verplichtingen in het bestemmingsplan, zoals het realiseren van voldoende parkeergelegenheid, beperkt zullen zijn. Wij verwachten dus niet dat het huidige netto verkoopvloeroppervlak enorm zal kunnen toenemen. Daarnaast mag volgens de regels van het bestemmingsplan een nevenassortiment alleen worden gevoerd door een winkel die volumineuze goederen verkoopt en dient het nevenassortiment te passen bij de hoofassortimenten. Gelet op het type volumineuze detailhandel dat dit bestemmingsplan toestaat zien wij binnen de regeling voor nevenassortimenten nu geen mogelijkheden voor de verkoop van levensmiddelen. Overigens is het voor de ondernemers geen verplichting om een nevenassortiment te voeren, het is een mogelijkheid. Bovendien bevat de regeling een begrenzing in aard en omvang welke juist bedoeld zijn om, naast te voorzien in de praktische verkoop van bijbehorende artikelen, ook te voorkomen dat er te veel detailhandel in reguliere goederen plaatsvindt en er ruimtelijk negatieve gevolgen ontstaan voor het centrum.</p>	
j.	<p>Indiener ziet een nadelig situatie ontstaan als internetverkoop opgehaald mag worden op Rijnhoek. Dat mocht volgens indiener nu alleen nog in het centrum.</p>	<p>Er is behoefte aan afhaalpunten op het bedrijvenpark Rijnhoek en de provinciale Omgevingsverordening maakt het mogelijk om dergelijke afhaalpunten toe te staan. Het Bedrijvenpark Rijnhoek is goed bereikbaar en er is een ruime parkeermogelijkheid. Daarom vinden wij een afhaalpunt hier passend en is een mogelijkheid in dit bestemmingsplan opgenomen. Van belang is dat het hier gaat om niet-dagelijkse goederen, dus geen levensmiddelen of artikelen voor persoonlijke verzorging. Voor het centrum is vooral de reguliere detailhandel, verminderen van de leegstand en het verbeteren van de verblijfskwaliteit belangrijk. In de visie op het centrum wordt een afhaalpunt beschouwd als ondersteunende voorziening en niet als noodzakelijke voorziening. Maar ook in het centrum zijn afhaalpunten voor zowel dagelijkse als niet-dagelijkse goederen mogelijk. Het is aan de pandeigenaren en ondernemers om hier gebruik en invulling aan te geven of dat te ontwikkelen. Naar ons oordeel is het mogelijk maken van een afhaalpunt in dit bestemmingsplan daarom niet nadelig voor (de leegstand in) het centrum</p>	Nee
k.	<p>Indiener verzoekt de gemeenteraad geen nevenassortiment toe te staan, alle reguliere detailhandel moet naar het centrum van Bodegraven.</p> <p>Indiener verzoekt de verkoop van levensmiddelen niet toe te staan.</p> <p>Indiener verzoekt de verkoop van speelgoed, huishoudelijke artikelen en mode niet toe te staan.</p> <p>Ten slotte verzoekt de indiener een</p>	<p>Voor wat betreft de opmerkingen over:</p> <ul style="list-style-type: none"> • het nevenassortiment en de verkoop van levensmiddelen wordt verwezen naar de reactie onder i.; • de verkoop van speelgoed, huishoudelijke artikelen en mode wordt verwezen naar de reactie onder f. en g. • een bloemenwinkel en buitenverkoop wordt verwezen naar de reactie onder c. 	Deels

	bloemenwinkel alleen in Bodegraven toe te staan, dit geldt ook voor de buitenverkoop.		
--	---	--	--

Conclusie

Naar aanleiding van deze zienswijze wordt het (ontwerp)bestemmingsplan als volgt aangepast*:

1. *Artikel 3.5.1 onder m.:*
het buiten stallen, aanbieden en verkopen van goederen is uitsluitend toegestaan door bouwmarkten en tuincentra indien het oppervlak hiervan niet meer bedraagt dan 200 m² per bouwvlak en voor alle functies op het perceel wordt voldaan aan de parkeernorm in artikel 6.1;
2. *Artikel 3.1 onder i.:*
 ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - niet zelfstandige detailhandel', mede voor detailhandel in huishoudelijke artikelen en speelgoed uitsluitend als onderdeel van ten hoogste één bouwmarkt;
3. *Artikel 3.5.1 onder e.:*
 gebruik ten behoeve van de specifieke gebruiksfuncties ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - niet zelfstandige detailhandel', is uitsluitend in totaal éénmaal toegestaan indien deze ondergeschikte niet-zelfstandige detailhandel onderdeel uitmaakt van een bouwmarkt, met dien verstande dat het oppervlak van de huishoudelijke artikelen niet meer bedraagt dan 245 m² vvo en het oppervlak van de speelgoed niet meer bedraagt dan 125 m² vvo;
4. *Artikel 3.5.1 onder k.:*
 gebruik ten behoeve van de specifieke gebruiksfuncties ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - afhaalpunt' is uitsluitend toegestaan indien het aantal niet meer bedraagt dan één per bouwvlak en het bruto vloeroppervlak van het afhaalpunt voor niet-dagelijkse goederen niet meer bedraagt dan 125 m²;
5. *Artikel 3.1 onder e.:*
 ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - detailhandel volumineus 1', mede voor ten hoogste één detailhandelsvestiging met in ieder geval een hoofdassortiment in de branches tuin en dier, eventueel aangevuld met bij voornoemde assortimenten passende kleding, waarvoor vanwege de aard en de omvang van het gevoerde assortiment en de dagelijkse bevoorrading een groot bedrijfsoppervlak nodig is;

(* onderstreepte tekst is toegevoegd/aangepast)

4. Ambtshalve wijzigingen

Los van de ontvangen zienswijzen worden ter verduidelijking of correctie de volgende aanvullende ambtshalve wijzigingen voorgesteld*:

1. Artikel 3.5.1. onder j.: gebruik ten behoeve van de specifieke gebruiksfuncties ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - kleinschalige kantoren' is uitsluitend toelaatbaar indien het totale oppervlakte aan zelfstandige kantoorruimte per bouwvlak niet meer bedraagt dan 500 m²;
2. Artikel 3.5.1. onder l.: de verkoop van consumentenvuurwerk is uitsluitend toegestaan indien het bruto vloeroppervlak per bouwvlak niet meer bedraagt dan 125 m²;
3. Artikel 3.5.1. onder n.: gebruik ten behoeve van het geven van workshops bij volumineuze detailhandel is uitsluitend toegestaan indien het onderwerp van de workshop is gerelateerd aan een toegestaan hoofdassortiment, het gebruiksoppervlak per bouwvlak niet meer bedraagt dan 100 m² vvo en het aantal aanwezige personen ten hoogste 25 bedraagt.
4. Artikel 3.5.1. onder h: gebruik ten behoeve van de specifieke gebruiksfuncties ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - mobiele verkoopkraam' is uitsluitend éénmaal toegestaan indien het bruto vloeroppervlak in totaal niet meer bedraagt dan 30 m²;
5. Artikel 3.5.1. onder i: gebruik ten behoeve van de specifieke gebruiksfuncties ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - bloemeshop', is uitsluitend éénmaal toegestaan indien de verkoop van bloemen en planten en de daarbij behorende artikelen in totaal niet meer bedraagt dan 90 m²;
6. Artikel 3.5.2. onder k.: buitenverkoop van goederen met uitzondering van het bepaalde in artikel 3.5.1 onder m.

(* *onderstreepte tekst is toegevoegd/aangepast*)