

# Kampen<sup>®</sup>

Agendanummer:

Portefeuillehouder: G.J. Veldhoen

Onderwerp: vaststellen bestemmingsplan Spoorlanden en Zendijk

De Raad van de gemeente Kampen,

gelezen het voorstel van Burgemeester en Wethouders van 5 november 2013;

gelet op artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening

**besluit:**

1. In te stemmen met de beantwoording en verwerking van de zienswijzen zoals weergegeven in de 'reactienota zienswijzen';
2. In te stemmen met de nota 'ambtelijke wijzigingen';
3. Het bestemmingsplan Spoorlanden en Zendijk gewijzigd vast te stellen;
4. Indieners van de zienswijzen schriftelijk te informeren.

Kampen,

De Raad van de gemeente Kampen,

  
drs. H.A. van der Meulen, griffier

  
drs. mr. B. Koelewijn, voorzitter

Team: Beleidsontwikkeling en Advisering Informant: R. Jager Telefoonnummer: 339 28 10

## Reactienota zienswijzen en nota van ambtelijke wijzigingen Ontwerpbestemmingsplan “Spoorlanden en Zendijk”

---

Overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening wordt aan een ieder de gelegenheid geboden tot het indienen van een zienswijze. Het ontwerpbestemmingsplan heeft daartoe met ingang van 12 juni tot en met 23 juli 2013 ter inzage gelegen.

Gedurende de termijn van tervisielegging zijn de volgende zienswijzen ingediend:

1. G. van E., IJsselmuiden (1 juli 2013);
2. Brobeco B.V., ir. B.P.G. van Diggelenkade 11, 8267 AC Kampen (12 juli 2013);
3. J.C. V., IJsselmuiden (16 juli 2013);
4. Fam. P.H. van A., IJsselmuiden (16 juli 2013);
5. VBB Bedrijfs- en Belastingadviseurs, Spoorstraat 56 M, 8271 RH IJsselmuiden (18 juli 2013);
6. R.E.J. van der S., IJsselmuiden (18 juli 2013);
7. Industriële Club Kampen, p/a Spoorstraat 39, 8271 RG IJsselmuiden (19 juli 2013);
8. Autoplein IJsselmuiden, p/a dhr. H. V. (22 juli 2013);
9. Petstop, Kraton 4, 8271 RR IJsselmuiden (22 juli 2013);
10. Wielink Diervoeders, Kraton 5, 8271 RR IJsselmuiden (22 juli 2013);
11. Beheja BV, Kraton 5, 8271 RR IJsselmuiden voor perceel Spoorstraat 41 (22 juli 2013);
12. Beheja BV, Kraton 5, 8271 RR IJsselmuiden voor perceel Spoorstraat 49 (22 juli 2013);
13. Beheja BV, Kraton 5, 8271 RR IJsselmuiden voor perceel Kraton 4 (22 juli 2013);
14. Overture Cosultancy, namens I. S., IJsselmuiden (22 juli 2013);
15. Waterschap Groot Salland, Postbus 60, 8000 AB Zwolle (22 juli 2013);
16. Autoservice Dick van de Belt, Spoorstraat 63, 8271 RG IJsselmuiden (23 juli 2013);
17. Houthandel Buijert, Ondernemerstraat 13, 8271 RS IJsselmuiden (23 juli 2013);
18. Bart Hoekstra Sierbestrating, Spoordwarsstraat 27-29, 8271 RD IJsselmuiden (23 juli 2013);
19. Gromes-Plender Beheer BV, Spoorstraat 20, 8271 RH IJsselmuiden (23 juli 2013);
20. Grondboringen IJsselmuiden BV, Spoorstraat 20, 8271 RH IJsselmuiden (23 juli 2013);
21. Zenpoint, Tasveld 10, 8271 RW IJsselmuiden (23 juli 2013);
22. De Gilden, Betonstraat 9, 8263 BL Kampen (24 juli 2013)

Alle bovengenoemde zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn ingediend. De tussen haakjes vermelde datum is de ontvangstdatum.

Op grond van de Algemene wet bestuursrecht kan een ieder een zienswijze indienen over een ontwerpbestemmingsplan. De genoemde zienswijzen zijn hiermee ontvankelijk. De inhoud van de zienswijzen wordt onderstaand samengevat weergegeven en van een gemeentelijke reactie voorzien.

1. G. van E., (13INK06494)

Reclamant verzoekt het bouwvlak rondom de woning aan de Kraton 7 aan te passen. In 2008 is de voormalige boerderij verbouwd tot woning inclusief de deel. Het bouwvlak is nu enkel gelegd rondom het oude voorhuis, verzocht wordt het bouwvlak te vergroten tot rondom de gehele woning.

*Reactie gemeente:*

Het is juist dat er op 26 juni 2008 bouwvergunning is verleend voor de verbouw van de voormalige boerderij. Er is geen bezwaar om het bouwvlak aan te passen en rondom het gehele pand te leggen. De zienswijze is gegrond.

*De zienswijze van reclamant leidt tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan:*

*Het bouwvlak binnen de bestemming "Wonen" wordt vergroot en gelegd rondom het pand Kraton 7.*

2. Brobeco B.V., ir. B.P.G. van Diggelenkade 11 (13INK06803)

Reclamant geeft aan dat voor het perceel Oosterlandenweg 15 in het verleden vergunning is verleend voor een woning en kantoorfunctie. Verzocht wordt deze vigerende rechten te respecteren en de voorgestelde bestemming uit te breiden met de vigerende rechten en deze in het bestemmingsplan op te nemen.

*Reactie gemeente:*

In 1989 is er bouwvergunning verleend voor een woning met kantoor en bedrijfsruimte op het perceel Oosterlandenweg 15. Daarna is door middel van diverse uitbreidingen een bedrijfsgebouw gerealiseerd waar thans Connexion is gevestigd. Hoewel de bedrijfswoning op dit moment niet als zodanig in gebruik is bestaat er geen bezwaar tegen om de bedrijfswoning toe te voegen aan de lijst van bedrijfswoningen (bijlage 3 van de planregels).

Voor wat betreft het kantoor geldt dat dit gebruik als zodanig is vergund en dat dit gebruik dient te worden gerespecteerd. Het gebruik van bedrijfsgebouwen voor zelfstandige kantoren is in strijd met het beleid zoals vastgelegd in de kadernotitie 'detailhandel op bedrijventerreinen' (zie ook reactie gemeente bij zienswijze 6) tenzij dit gebruik expliciet wel is toegestaan. Om het bestaande gebruik als kantoor te borgen wordt voor het perceel Oosterlandenweg 15 een aanduiding 'kantoor' opgenomen op de Verbeelding en wordt een bijlage bij de planregels toegevoegd waarin worden opgenomen de adressen waar nu kantoren zijn gevestigd, voor zover bekend bij de gemeente.

De zienswijze is gegrond.

*De zienswijze van reclamant leidt tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan:*

*De woning wordt toegevoegd aan de lijst van bedrijfswoningen (bijlage 3 van de planregels);*

*Op de Verbeelding wordt een aanduiding 'Kantoor' opgenomen voor het adres Oosterlandenweg 15, er wordt in artikel 4.1 een bepaling toegevoegd dat ter plaatse van de aanduiding 'Kantoor' uitsluitend een kantoor is toegestaan zoals vermeld in de bijlage **Lijst kantoor toegestaan** en deze wordt toegevoegd als bijlage bij de planregels.*

3. J.C. V., (13INK07132)

- a. Reclamant is eigenaar van het perceel Spoorstraat 5a. Hij heeft dit perceel in 2010 gekocht met de bedoeling om een bedrijfspand inclusief bedrijfswoning te bouwen. Hij heeft hierover contact gehad met gemeenteambtenaren. Hij gaat er vanuit dat de huidige gebruiks- en bebouwingmogelijkheden van het perceel gehandhaafd blijven, in het bijzonder dat bebouwing is toegestaan één meter uit de straatzijde Hoge Bomen en 5 meter uit de erfgrans met Spoorlanden 5.
- b. Reclamant is voorts van mening dat het bij recht toestaan van een bedrijfswoning op het perceel mogelijk is omdat, gelet op de feitelijke situering van het perceel, een bedrijfswoning geen enkele belemmering kan opleveren voor omliggende bedrijven. Verzocht wordt een bedrijfspand inclusief bedrijfswoning bij recht toe te staan.

*Reactie gemeente:*

- a. Ten aanzien van de bebouwingmogelijkheden is in het nieuwe bestemmingsplan opgenomen dat de afstand van een gebouw tot een weg niet minder dan 10 meter mag bedragen. Hier zijn meerdere zienswijzen op ingediend dat dit ongewenst is omdat in de bestaande situatie deze afstand vaak al minder is dan 10 meter en de mogelijkheid moet blijven bestaan om deze bestaande gebouwen in dezelfde lijn uit te breiden. Er is geen bezwaar tegen om deze planregel aan te passen en te wijzigen naar 5 meter. Met een binnenplanse afwijking mag hiervan worden afgeweken. De afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder dan 3 meter bedragen en met een binnenplanse afwijking kan die afstand worden verminderd tot 0, mits

er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de bereikbaarheid en veiligheid in geval calamiteiten. De huidige gebruiks- en bebouwingmogelijkheden van het perceel blijven derhalve gehandhaafd.

- b. Het bij recht toestaan van een bedrijfswoning wordt niet gehonoreerd. Ingevolge de systematiek van het bestemmingsplan kan een bedrijfswoning alleen worden gebouwd via een binnenplanse afwijking van het bestemmingsplan (artikel 4.4 van de planregels). Alleen bestaande bedrijfswoningen zijn opgenomen op een lijst van bedrijfswoningen (bijlage 3 van de planregels). Een bedrijfswoning is mogelijk wanneer dit gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is (artikel 1.12 van de planregels). Voor de beoordeling hiervan is een toetsrichtlijn opgenomen in bijlage 6 van de planregels. Ook in het vorige plan was er geen sprake van dat bedrijfswoningen bij recht waren toegestaan, het noodzakelijkheids criterium was toen ook al opgenomen.

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond.

*De zienswijze van reclamant leidt tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan:  
In artikel 4.2.1 onder c, van de planregels wordt de afstand van een gebouw tot een weg gewijzigd van 10 meter naar 5 meter.*

#### 4. Fam. P.H. van A., (13INK07133)

Reclamant is van mening dat het plan onduidelijk is over de kennelijk voorgenomen uitbreiding van het bedrijventerrein Spoorlanden en het "oversteken" van de Oosterlandenweg. Inhoudelijk kun je alle kanten op: wel of geen uitbreiding. De zienswijze gaat vervolgens in op de mogelijke uitbreiding van Spoorlanden en de bezwaren die reclamant daartegen heeft.

##### *Reactie gemeente:*

Onderhavig bestemmingsplan is een actualisatieplan voor de huidige bedrijventerreinen Spoorlanden en Zendijk. Het plan heeft geen enkele betekenis voor een mogelijke uitbreiding van het bedrijventerrein Spoorlanden, waarover de zienswijze van reclamant gaat. Voor een mogelijke toekomstige uitbreiding van Spoorlanden zal een aparte bestemmingsplanprocedure gevolgd moeten worden. Dan heeft reclamant de gelegenheid daarop te reageren. De zienswijze is ongegrond.

#### 5. VBB Bedrijfs- en Belastingadviseurs, Spoorstraat 56 M (13INK07130)

Reclamant is gevestigd op de percelen Spoorstraat 56 K en M. Verzocht wordt deze percelen de bestemming 'Kantoren' te geven zodat reclamant gevestigd mag blijven op deze percelen. Reclamant heeft een schrijven ontvangen van de gemeente dat men niet gevestigd mag blijven op deze percelen omdat dit niet conform het bestemmingsplan is. Reclamant wijst er op dat er diverse andere kantoren zijn gevestigd op het bedrijventerrein Spoorlanden.

Tevens wordt gevraagd om de richtlijn van maximaal 50 m<sup>2</sup> voor zelfstandige kantoorruimte te verruimen.

##### *Reactie gemeente:*

De gemeenteraad heeft in 2009 een kadernotitie vastgesteld over 'detailhandel op bedrijventerreinen'. Onderhavig bestemmingsplan beoogt een vertaling te geven van hetgeen destijds is vastgelegd in deze kadernotitie. Bij de vaststelling van deze kadernotitie heeft de gemeenteraad ook expliciet besloten de vestiging van zelfstandige kantoren binnen concentratiegebieden mogelijk te maken tot maximaal 50 m<sup>2</sup> brutovloeroppervlak. De concentratiegebieden zijn de gebieden op Haatland en Zendijk waar de detailhandel geconcentreerd wordt. Op Spoorlanden is geen concentratiegebied aangewezen. De gemeenteraad heeft destijds beperkt ruimte geboden voor zelfstandige kantoren op bedrijventerreinen, omdat men mogelijkheden wilde bieden voor startende (administratie)kantoor-tjes. Primair is een bedrijventerrein echter bedoeld voor bedrijven en dienen kantoren zich te vestigen op daarvoor aangewezen gronden (o.a. Melmerpark en Stationskwartier). Daarnaast zijn er in de binnenstad mogelijkheden voor (kleinschalige) kantoren. Wanneer zelfstandige kantoren worden toegestaan op het gehele bedrijventerrein gaat dit ten koste van de ruimte voor reguliere bedrijvigheid en leidt tot leegstand van de percelen/gebouwen die wel zijn aangewezen voor kantoren. Gelet op de grote leegstand die momenteel aanwezig is in het kantorenbestand is het ongewenst om ruimte te bieden voor zelfstandige kantoren op het bedrijventerrein en is er dus geen aanleiding om het beleid zoals vastgesteld in de kadernotitie 'detailhandel op bedrijventerreinen' te wijzigen. Omdat de gemeente inmiddels een procedure is begonnen vanwege het strijdige gebruik van het pand Spoorstraat 56 M als kantoor is er geen reden om dit gebruik nu alsnog toe te staan.

De zienswijze is ongegrond.

6. R.E.J. van der S., (13INK07135)

Reclamant vraagt om een bedrijfswoning op te nemen voor het perceel Kleiland 9a. Hij heeft in maart 2013 een principeverzoek hiervoor ingediend maar nog geen reactie ontvangen.

*Reactie gemeente:*

Geconstateerd is dat de bedrijfswoning feitelijk aanwezig is op het perceel Kleiland 9a. De bedrijfswoning zal worden toegevoegd aan de lijst van bedrijfswoningen.

De zienswijze is gegrond.

*De zienswijze van reclamant leidt tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan:*

*De woning wordt toegevoegd aan de lijst van bedrijfswoningen (bijlage 3 van de planregels).*

7. Industriële Club Kampen, p/a Spoorstraat 39 (13INK07016)

- a. Reclamant spreekt haar zorg uit over de maximering tot categorie 4.1-bedrijven. De bedrijven die nu vallen onder een hogere categorie, namelijk 5, moeten ook in de toekomst gevestigd kunnen blijven op de bedrijventerreinen Spoorlanden en Zendijk en ook kunnen uitbreiden.
- b. De burgerwoningen in het plangebied zouden als bedrijfswoningen aangemerkt moeten worden zodat de beperkingen met betrekking tot onder andere geluid, geur, stof en gevaar grotendeels verdwijnen en de industrieterreinen gebruikt kunnen en blijven worden voor het doel waarvoor ze indertijd zijn ingericht.
- c. Verzocht wordt om de toegestane bouwhoogte binnen het gehele plangebied te verhogen naar 18 meter. Ook wordt verzocht om de minimale afstand van gebouwen totaan de weg te verlagen van 10 meter naar 5 meter.
- d. Reclamant geeft voorts aan dat gevestigde detailhandel mogelijk moet blijven, alsmede dat gevestigde detailhandel zich onbeperkt moet kunnen uitbreiden. Het plan mag geen beperkingen opleveren voor de reeds bestaande activiteiten van bedrijven ook naar de toekomst niet. Spoorlanden-Zendijk moet leefbaarheid bieden voor IJsselmuiden en IJsselmuiden ondernemers, nu en voor de toekomst.

*Reactie gemeente:*

- a. Ingevolge artikel 4.1, onder f zijn de voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden tevens bestemd voor, ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van bedrijf-aanvullende activiteit**', bedrijven met een afwijkende hogere categorie op grond van **Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten** zoals vermeld in de bij de planregels behorende **Bijlage 2 Lijst afwijkende bedrijven**. Bedrijven in een hogere categorie zijn dus positief bestemd. Tevens kent het bestemmingsplan in artikel 4.6 een afwijkingsmogelijkheid voor bedrijven in een hogere categorie voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving wordt geacht te behoren tot de reeds toegelaten categorie. Overigens is er maar sprake van één bedrijf dat in categorie 5 valt en dat is Gromes-Plender.
- b. Er is sprake van een consoliderend plan waarbij bestaande rechten worden gerespecteerd. Het feitelijk gebruik is hierbij ook betrokken. Het omzetten van burgerwoningen naar bedrijfswoningen is hiermee in strijd. Voor omliggende bedrijven levert de bestemming tot burgerwoning geen extra beperkingen op omdat ook bedrijfswoningen van derden hetzelfde beschermingsniveau hebben.
- c. De bouwhoogte voor bedrijfsgebouwen is in het ontwerpbestemmingsplan bepaald op 10 meter. In de plannen die nu gelden voor het plangebied worden verschillende hoogten toegestaan. Er is in gedeelten van het plangebied sprake van een toegestane goothoogte van 8 meter, of van een bouwhoogte van 10 meter, of van een goot- en bouwhoogte van 8 en 12 meter of van een bouwhoogte van 13 meter. Kortom, er zijn verschillende bebouwingsregimes van toepassing. Om de gevestigde rechten niet aan te tasten wordt voorgesteld de bebouwingshoogte voor bedrijfsgebouwen te bepalen op 12 meter, tenzij ter plaatse op de Verbeelding een grotere bouwhoogte is toegestaan. Tevens kende het ontwerpplan een afwijkingsbevoegdheid voor maximaal 25% van het bouwperceel om de bouwhoogte te verhogen tot niet meer dan 12 meter. Deze bepaling wordt nu aangepast tot een maximale hoogte van 14 meter. Een nog grotere bouwhoogte wordt niet aanvaardbaar geacht gelet op de uitstraling die bedrijfsgebouwen hebben op hun omgeving.  
De minimale afstand van gebouwen tot aan de weg wordt verlaagd naar 5 meter (zie ook beantwoording zienswijze 3)
- d. Voor wat betreft detailhandel is de kadernotitie 'detailhandel op bedrijventerreinen' van toepassing. In deze notitie is bepaald dat bepaalde vormen van detailhandel geconcentreerd dienen te worden op Zendijk. Volgens deze notitie is er geen ruimte voor (volumineuze) detailhandel op Spoorlanden. Een meerderheid van de gemeenteraad heeft echter aangegeven de huidige geldende planologische regeling voor Spoorlanden op grond waarvan het college voor bepaalde vormen van volumineuze detailhandel (machines, auto's, caravans, boten,

bouwmaterialen) vrijstelling kan verlenen voorlopig te willen handhaven en de discussie over het detailhandelsbeleid te willen voeren bij het herstructureringsplan Spoorlanden dat momenteel wordt opgesteld. Het doorvertalen van de eerdergenoemde kadernotitie wordt nu geen goede bijdrage gevonden in het licht van de discussie over dit onderwerp welke in het kader van het herstructureringsplan gevoerd wordt. De planregels en de verbeelding worden dusdanig aangepast dat de afwijkingsregels voor volumineuze detailhandel ongewijzigd blijven ten opzichte van de huidige situatie.

Ten aanzien van de leefbaarheid wordt niet concreet aangegeven in welke zin dit bestemmingsplan een aantasting hiervan zou betekenen. Derhalve kan hier niet nader op worden ingegaan.

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond.

*De zienswijze van reclamant leidt tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan:*

*In artikel 4.2.1 onder c, van de planregels wordt de afstand van een gebouw tot een weg gewijzigd van 10 meter naar 5 meter;*

*In artikel 4.2.1, onder e, wordt de bouwhoogte van 10 meter gewijzigd naar 12 meter;*

*In artikel 4.4, onder d, wordt de bouwhoogte van 12 meter gewijzigd naar 14 meter;*

*Aan artikel 4.6 'Afwijken van gebruiksregels' wordt lid c toegevoegd.*

#### 8. Autoplein IJsselmuiden, p/a de heer H. V., (13INK07013)

Reclamant verzoekt het perceel Spoorstraat 49 aan te merken voor detailhandel omdat op dit perceel al meer dan 10 jaar auto's verkocht worden. Voorts wordt verzocht om de mogelijkheid om het assortiment uit te breiden.

*Reactie gemeente:*

Het adres Spoorstraat 49 bestaat niet, bedoeld wordt het perceel kadastraal bekend IJsselmuiden, sectie K, nr. 572. Gelet op het reeds lange tijd bestaande gebruik voor detailhandel in auto's wordt het perceel toegevoegd aan de lijst detailhandel toegestaan (bijlage 4 van de planregels) en krijgt een aanduiding op de Verbeelding. Aan het verzoek om het assortiment uit te breiden kan niet worden tegemoet gekomen, vanwege strijd met het beleid zoals vastgesteld in de kadernotitie 'detailhandel op bedrijventerreinen' (zie ook beantwoording bij zienswijze 8d.). Wel zijn ook voor dit perceel de afwijkingsregels voor volumineuze detailhandel van toepassing. De bestaande detailhandel mag worden voortgezet en wordt opgenomen op de lijst van bijlage 4 van de planregels.

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond.

*De zienswijze van reclamant leidt tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan:*

*Het perceel kadastraal bekend IJsselmuiden, sectie K, nr. 572, wordt opgenomen op de lijst detailhandel toegestaan (bijlage 4 van de planregels) en krijgt een aanduiding op de Verbeelding.*

#### 9. Petstop, Kraton 4 (13INK07014)

- a. Reclamant verzoekt om uitbreidingsmogelijkheden voor detailhandel op het gehele bedrijventerrein Spoorlanden. Het aangewezen gebied voor detailhandel op Zendijk is vol. Specifiek wordt voor het huidige bedrijf verzocht om uitbreidingsmogelijkheden omdat het bedrijf goed draait en de mogelijkheden moet houden om uit te breiden.
- b. Tevens wordt verzocht om de maximale bouwhoogte van 10 meter te verruimen naar maximaal 18 meter en de 'afstand van een gebouw tot een weg mag niet minder dan 10 meter bedragen' aan te passen zodat het mogelijk is in het bouwvlak te bouwen als deze op een kortere afstand is gelegen en een bestaand gebouw die dichterbij de weg is gelegen in dezelfde lijn kan uitbreiden.

*Reactie gemeente:*

- a. Zie reactie gemeente bij zienswijze 8d. Ter aanvulling wordt het volgende opgemerkt. Het aangewezen gebied voor bepaalde vormen van detailhandel op Zendijk is bewust al iets ruimer dan het concentratiegebied zoals dat in de kadernotitie 'detailhandel op bedrijventerreinen' is aangegeven. De aanduiding in de kadernotitie diende slechts als indicatie. Door meer ruimte te bieden zijn er meer mogelijkheden voor vestiging. Betwijfeld wordt of het gebied daadwerkelijk helemaal vol is. Met enige regelmaat worden panden te huur of te koop aangeboden. Ook al zou het gebied vol zijn wil dit nog niet zeggen dat dan overal detailhandel moet worden toegestaan. Wel zijn ook voor dit perceel de afwijkingsregels voor volumineuze detailhandel van toepassing. Ten aanzien van het bedrijf Petstop zelf wordt opgemerkt dat het onderhavige bestemmingsplan al voorziet in een uitbreidingsmogelijkheid omdat er in het verleden toestemming is verleend voor een uitbreiding met een verdiepingsvloer. Deze kan nu gerealiseerd worden op de begane grond. Met toekomstige uitbreidingswensen kan geen rekening worden gehouden omdat ten eerste deze

niet passen in het beleid en ten tweede omdat deze wensen onvoldoende concreet zijn om op te nemen in dit plan.

- b. Zie reactie gemeente bij respectievelijk zienswijze 7c en 3a.

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond.

*De zienswijze van reclamant leidt tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan:*

*In artikel 4.2.1 onder c, wordt de afstand van een gebouw tot een weg gewijzigd van 10 meter naar 5 meter;*

*In artikel 4.2.1, onder e, wordt de bouwhoogte van 10 meter gewijzigd naar 12 meter;*

*In artikel 4.4, onder d, wordt de bouwhoogte van 12 meter gewijzigd naar 14 meter;*

*Aan artikel 4.6 'Afwijken van gebruiksregels' wordt lid c toegevoegd.*

10. Wielink Diervoeders, Kraton 5 (13INK07015)

- a. Reclamant verzoekt om mogelijkheden voor detailhandel op Spoorlanden. Dit is noodzakelijk voor de leefbaarheid en vitaliteit van het gebied. In het kader van de herstructurering is dit door vele ondernemers aangegeven.
- b. Tevens wordt verzocht om de maximale bouwhoogte van 10 meter te verruimen naar maximaal 18 meter en de 'afstand van een gebouw tot een weg mag niet minder dan 10 meter bedragen' aan te passen zodat het mogelijk is in het bouwvlak te bouwen als deze op een kortere afstand is gelegen en een bestaand gebouw die dichters aan de weg is gelegen in dezelfde lijn kan uitbreiden.
- c. Tenslotte wordt gevraagd om te onderzoeken of de burgerwoningen in het plangebied niet terug te stellen zijn naar een andere status zodat de milieuzonering op het gebied gunstiger wordt.

*Reactie gemeente:*

- a. Zie reactie gemeente bij zienswijze 7d;
- b. Zie reactie gemeente bij zienswijze 3a en 7c;
- c. Zie reactie gemeente bij zienswijze 7b.

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond.

*De zienswijze van reclamant leidt tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan:*

*Aan artikel 4.6 'Afwijken van gebruiksregels' wordt lid c toegevoegd;*

*In artikel 4.2.1 onder c, wordt de afstand van een gebouw tot een weg gewijzigd van 10 meter naar 5 meter;*

*In artikel 4.2.1, onder e, wordt de bouwhoogte van 10 meter gewijzigd naar 12 meter;*

*In artikel 4.4, onder d, wordt de bouwhoogte van 12 meter gewijzigd naar 14 meter.*

11. Beheja BV, Kraton 5, voor perceel Spoorstraat 41 (13INK07046)

Reclamant verzoekt:

- a. De mogelijkheid tot detailhandel (in de brede zin van het woord) in het bestemmingsplan te verwerken voor heel het gebied Spoorlanden;
- b. De maximale bouwhoogte van 10 meter te verruimen naar maximaal 18 meter;
- c. De zin "de afstand van een gebouw tot een weg mag niet minder dan 10 meter bedragen" aan te passen naar een zin waarmee het mogelijk is in het bouwvlak te bouwen als deze op een kortere afstand is gelegen en waarmee een bestaand gebouw die dichters aan de weg is gelegen op dezelfde lijn kan uitbreiden.

*Reactie gemeente:*

Verwezen wordt naar de reactie zoals weergegeven bij zienswijze 9.

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond.

*De zienswijze van reclamant leidt tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan:*

*Aan artikel 4.6 'Afwijken van gebruiksregels' wordt lid c toegevoegd;*

*In artikel 4.2.1 onder c, wordt de afstand van een gebouw tot een weg gewijzigd van 10 meter naar 5 meter;*

*In artikel 4.2.1, onder e, wordt de bouwhoogte van 10 meter gewijzigd naar 12 meter;*

*In artikel 4.4, onder d, wordt de bouwhoogte van 12 meter gewijzigd naar 14 meter.*

12. Beheja BV, Kraton 5, voor perceel Spoorstraat 49 (13INK07048)

De inhoud van de zienswijze is gelijk aan de inhoud van zienswijze nr. 11.

*Reactie gemeente:*

Verwezen wordt naar de reactie zoals weergegeven bij zienswijze 9.

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond.

*De zienswijze van reclamant leidt tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan:*

*Aan artikel 4.6 'Afwijken van gebruiksregels' wordt lid c toegevoegd;*

*In artikel 4.2.1 onder c, wordt de afstand van een gebouw tot een weg gewijzigd van 10 meter naar 5 meter;*

*In artikel 4.2.1, onder e, wordt de bouwhoogte van 10 meter gewijzigd naar 12 meter;*

*In artikel 4.4, onder d, wordt de bouwhoogte van 12 meter gewijzigd naar 14 meter.*

13. Beheja BV, Kraton 5, voor perceel Kraton 4 (13INK07050)

De inhoud van de zienswijze is gelijk aan de inhoud van zienswijze nr. 11.

*Reactie gemeente:*

Verwezen wordt naar de reactie zoals weergegeven bij zienswijze 9.

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond.

*De zienswijze van reclamant leidt tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan:*

*Aan artikel 4.6 'Afwijken van gebruiksregels' wordt lid c toegevoegd;*

*In artikel 4.2.1 onder c, wordt de afstand van een gebouw tot een weg gewijzigd van 10 meter naar 5 meter;*

*In artikel 4.2.1, onder e, wordt de bouwhoogte van 10 meter gewijzigd naar 12 meter;*

*In artikel 4.4, onder d, wordt de bouwhoogte van 12 meter gewijzigd naar 14 meter.*

14. Overture Consultancy, namens I. Schipper, Tasveld 10 (13INK07129)

- a. Reclamant verzoekt namens zijn cliënt, mw. Schipper, woonachtig aan de Zwolseweg 3, om de plangrens nabij het perceel van zijn cliënt zodanig aan te passen dat de groenstrook/beplantingsstrook wordt gevoegd bij het bestemmingsplan Buitengebied waardoor de afscherpende werking ten opzichte van het bedrijfsterrein wordt gewaarborgd.
- b. Reclamant heeft bezwaren tegen de wijziging van de bestemming van de beplantingsstrook tussen het perceel Zwolseweg 3 en de Verzinkerij aan de Veldoven 11. De oorspronkelijke bufferfunctie dient ook voor de toekomst gewaarborgd te blijven.
- c. Reclamant verzoekt het principe dat initiatieven mee kunnen lopen in het bestemmingsplan te doen vervallen voor wat betreft het perceel van de Verzinkerij.
- d. Reclamant heeft bezwaar tegen de verlegging van de westelijke bouwgrens bij de Verzinkerij en verzoekt het bouwvlak niet in de richting van het perceel van zijn cliënt te verplaatsen doch te handhaven daar waar die slechts enkele jaren geleden is bepaald en vastgesteld binnen het bestemmingsplan "Bedrijfsterrein Zendijk, herziening Veldoven 11". Voorts verzoekt hij de wijzigingsbevoegdheid dat het bebouwingspercentage kan worden verhoogd naar 90 uit te sluiten voor het perceel van de Verzinkerij.
- e. Reclamant is voorts van mening dat de formulering over de maximale bouwhoogte niet duidelijk is. Verzocht wordt deze nader te formuleren.

*Reactie gemeente:*

- a. Niet ingezien wordt waarom de plangrens gewijzigd moet worden. Het feit dat de groenstrook/beplantingsstrook naast de Zwolseweg 3 nu wordt bestemd in onderhavig bestemmingsplan en niet in het bestemmingsplan Buitengebied, dat binnenkort wordt herzien, staat los van de functie of bestemming van dit perceel die dit perceel zou moeten krijgen.
- b. Reclamant beoogt met een wijziging van de bestemming de bufferfunctie met hoge beplanting (bomen) te waarborgen. Echter er is sprake van toelatingsplanologie. Niet afgedwongen kan worden dat de bestemming ook daadwerkelijk wordt gerealiseerd. Derhalve is er geen reden om de bestemming te wijzigen nu ook met de nu gegeven bestemming van 'Groen' aan hetgeen reclamant beoogt kan worden voldaan. Tevens zijn sinds 2010 de RO-standaarden van toepassing waardoor de bestemming 'beplantingsstrook' niet meer gebruikt mag worden.
- c. Het is niet juist dat er een initiatief van de Verzinkerij mee zou lopen in dit bestemmingsplan. De Verzinkerij had plannen om uit te breiden met een bedrijfsgebouw voor poedercoating maar hiervoor zou een aparte procedure gevoerd worden. De Verzinkerij heeft echter de plannen voor deze uitbreiding ingetrokken.



- d. Aan deze zienswijze wordt tegemoet gekomen. Er zijn geen concrete initiatieven vanuit de Verzinkerij voor uitbreiding en derhalve is er geen aanleiding om de westelijke bouwgrens te verleggen. De mogelijkheid voor het verhogen van het bebouwingspercentage van een bouwperceel van 75 naar 90 blijft gehandhaafd. In het kader van zorgvuldig ruimtegebruik is het gewenst om de mogelijkheid te behouden. Bij het verlenen van een binnenplanse afwijking voor het verhogen van het bebouwingspercentage dient het afwegingskader zoals dat in artikel 4.4.1. van de planregels is opgenomen in acht te worden genomen.
- e. De bouwhoogte wordt naar aanleiding van andere zienswijzen aangepast naar 12 meter. De bouwhoogte zoals die was opgenomen in het bestemmingsplan 'Bedrijfsterrein Zendijk, herziening Veldoven 11' bedroeg 13 meter. Daarom wordt voor het perceel Veldoven 11 deze bouwhoogte ambtshalve weer opgenomen in het bestemmingsplan. De bepaling dat bestaande afwijkingen gehandhaafd mogen worden heeft betrekking op bestaande bebouwing en niet op bepalingen uit een vorig bestemmingsplan. Dit betekent dat de huidige bedrijfsgebouwen gehandhaafd mogen worden voor zover deze een hogere bouwhoogte zouden hebben dan 12 meter (voor Veldoven 11 geldt 13 meter) en dat eventuele uitbreiding van de bebouwing binnen het bouwvlak een hoogte mag hebben van 12 meter (voor Veldoven 11 geldt 13 meter). Er is daarmee ook geen onduidelijkheid meer over de formulering van de planregels en de toepassing daarvan.

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond.

*De zienswijze van reclamant leidt tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan:  
De westelijke bebouwingsgrens ter hoogte van de Verzinkerij wordt aangepast conform de huidige begrenzing in het bestemmingsplan 'Bedrijfsterrein Zendijk' en 'Bedrijfsterrein Zendijk, herziening Veldoven 11'.*

#### 15. Waterschap Groot Salland (13INK07131)

Reclamant vraagt de buitenbeschermingszone van de dijk als dusdanig te bestemmen. Op grond van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zou deze zone van 20 tot 100 meter een bescherming moeten krijgen. De mogelijkheid die het waterschap noemt is om aan de zone van 20 tot 100 meter uit de teen van de waterkering geen omgevingsvergunningstelsel te koppelen.

Reclamant vraagt voorts om de hoofdwatgangen, in beheer bij het waterschap, te bestemmen met de bestemming "Water". De begrenzing van deze bestemming komt niet volledig overeen met de daadwerkelijke ligging van de hoofdwatgangen.

#### *Reactie gemeente:*

Voor de toetsbaarheid en leesbaarheid probeert de gemeente Kampen een grote hoeveelheid aan dubbelbestemmingen en aanduidingen over elkaar heen te voorkomen. Zoals het Waterschap zelf aangeeft zijn aan de buitenbeschermingszone geen regels gekoppeld en wordt de aanduiding enkel als signaalfunctie opgenomen. Het enkel opnemen van aanduidingen op de verbeelding als signaalfunctie verhoudt zich niet met de strekking van artikel 3.1 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening, waarin staat dat aan bestemmingen juist regels moeten worden gegeven.

Hiernaast is onderhavig bestemmingsplan één van de laatste plannen uit de actualisatiereeks. In alle andere plannen (waaronder de bebouwde kommen) is de buitenbeschermingszone ook niet aangeduid. In het kader van de eenduidigheid, leesbaarheid en het voorkomen van ongewenste regeldruk wordt de buitenbeschermingszone niet op de verbeelding weergegeven.

De hoofdwatgangen worden bestemd met de bestemming "Water".

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond.

*De zienswijze van reclamant leidt tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan:  
De begrenzing van de bestemming "Water" wordt aangepast overeenkomstig de daadwerkelijke ligging van de hoofdwatgangen.*

#### 16. Autoservice Dick van de Belt, Spoorstraat 63 (13INK07066)

De inhoud van de zienswijze is inhoudelijk gelijk aan de inhoud van zienswijze nr. 11.

#### *Reactie gemeente:*

Verwezen wordt naar de reactie zoals weergegeven bij zienswijze 9.

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond.

*De zienswijze van reclamant leidt tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan:  
Aan artikel 4.6 'Afwijken van gebruiksregels' wordt lid c toegevoegd;*

*In artikel 4.2.1 onder c, wordt de afstand van een gebouw tot een weg gewijzigd van 10 meter naar 5 meter;*

*In artikel 4.2.1, onder e, wordt de bouwhoogte van 10 meter gewijzigd naar 12 meter;*

*In artikel 4.4, onder d, wordt de bouwhoogte van 12 meter gewijzigd naar 14 meter.*

17. Houthandel Buijert, Ondernemerstraat 13 (13INK07067)

- a. Reclamant verzoekt de mogelijkheid tot detailhandel (in de brede zin van het woord) in het bestemmingsplan te verwerken voor heel Spoorlanden;
- b. En specifiek voor houthandel Buijert vergunning te verlenen met de mogelijkheid tot detailhandel.

*Reactie gemeente:*

- a. Zie reactie gemeente bij zienswijze 7d;
- b. Houthandel Buijert pleegt al vele jaren detailhandel op het perceel Ondernemersstraat 13. Het betreft detailhandel in volumineuze tuinartikelen (schermen, palen, tuinhuisjes etc.) Er bestaat geen bezwaar tegen om het perceel toe te voegen aan de lijst detailhandel toegestaan.

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond.

*De zienswijze van reclamant leidt tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan:*

*Aan artikel 4.6 'Afwijken van gebruiksregels' wordt lid c toegevoegd;*

*Het perceel Ondernemersstraat 13 wordt opgenomen op de lijst detailhandel toegestaan (bijlage 4 van de planregels) en krijgt een aanduiding op de Verbeelding.*

18. Bart Hoekstra Sierbestrating Totaal, Spoordwarsstraat 27-29 (13INK07068)

Reclamant verzoekt:

- a. De mogelijkheid tot detailhandel (in de brede zin van het woord) in het bestemmingsplan te verwerken voor heel het gebied Spoorlanden;
- b. De zin "de afstand van een gebouw tot een weg mag niet minder dan 10 meter bedragen" aan te passen naar een zin waarmee het mogelijk is in het bouwvlak te bouwen als deze op een kortere afstand is gelegen en waarmee een bestaand gebouw die dichter aan de weg is gelegen op dezelfde lijn kan uitbreiden.

*Reactie gemeente:*

- a. Zie reactie gemeente bij zienswijze 7d. De gemeente is wel bereid het perceel Spoordwarsstraat 27-29 op te nemen op de lijst detailhandel toegestaan.
- b. Zie reactie gemeente bij zienswijze 3a.

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond.

*De zienswijze van reclamant leidt tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan:*

*Aan artikel 4.6 'Afwijken van gebruiksregels' wordt lid c toegevoegd;*

*Het perceel Spoordwarsstraat 27-29 wordt opgenomen op de lijst detailhandel toegestaan (bijlage 4 van de planregels) en krijgt een aanduiding op de Verbeelding;*

*In artikel 4.2.1 onder c, wordt de afstand van een gebouw tot een weg gewijzigd van 10 meter naar 5 meter.*

19. Gromes-Plender Beheer BV, Spoorstraat 20 (13INK07069)

- a. Reclamant spreekt haar zorg uit over de maximering tot categorie 4.1-bedrijven. Het bedrijf valt nu onder een hogere categorie, namelijk 5.1. Het bedrijf moet ook in de toekomst gevestigd kunnen blijven op het bedrijventerreinen Spoorlanden en ook kunnen uitbreiden.
- b. Verzocht wordt om de toegestane bouwhoogte binnen het gehele plangebied te verhogen naar 18 meter. Ook wordt verzocht om de minimale afstand van gebouwen tot aan de weg te verlagen van 10 meter naar 5 meter.

*Reactie gemeente:*

- a. Zie reactie gemeente bij zienswijze 7a.
  - b. Zie reactie gemeente bij zienswijze 3a en 7c.
- De zienswijze is gedeeltelijk gegrond.

*De zienswijze van reclamant leidt tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan:*

*In artikel 4.2.1 onder c, wordt de afstand van een gebouw tot een weg gewijzigd van 10 meter naar 5 meter;*

*In artikel 4.2.1, onder e, wordt de bouwhoogte van 10 meter gewijzigd naar 12 meter;*

*In artikel 4.4, onder d, wordt de bouwhoogte van 12 meter gewijzigd naar 14 meter.*

20. Grondboringen IJsselmuiden BV, Spoorstraat 20 (13INK07070)

Reclamant verzoekt om het perceel, kadastraal bekend IJsselmuiden, sectie K, nr. 918 te bestemmen tot "Bedrijventerrein" in plaats van "Wonen"

*Reactie gemeente:*

Er bestaat geen bezwaar tegen om het bedoelde kadastrale perceel te bestemmen tot 'Bedrijventerrein'. Op basis van het vorige plan was dit perceel al bestemd tot industrieterrein. De zienswijze is gegrond.

*De zienswijze van reclamant leidt tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan:  
Het perceel kadastraal bekend IJsselmuiden, sectie K, nr. 918, krijgt de bestemming "Bedrijventerrein".*

21. Zenpoint, Tasveld 10 (13INK07134)

- a. Reclamant verzoekt expliciet aan te geven in het bestemmingsplan dat het gebruik van gebouwen als zelfstandige kantoren niet is toegestaan. Door wildgroei aan (kleinschalige) kantoren blijven de gebouwen met de bestemming "Kantoren" leeg staan.
- b. Reclamant verzoekt voorts het perceel Tasveld 10 op te nemen in de lijst van afwijkende bedrijven of de grens van zogenaamde sbt-1 bedrijven aan te passen zodat het perceel Tasveld 10 ook binnen dit gebied valt.

*Reactie gemeente:*

- a. Er bestaat geen bezwaar tegen om in de planregels bij het strijdige gebruik aan te geven dat het gebruik van gebouwen voor zelfstandige kantoren niet is toegestaan, tenzij dit gebruik expliciet wel mogelijk is gemaakt.
- b. Om het bestaande gebruik als kantoor te borgen wordt een aanduiding 'kantoor' opgenomen op de Verbeelding en wordt een bijlage bij de planregels toegevoegd waarin worden opgenomen de adressen waar nu kantoren zijn gevestigd, voor zover bekend bij de gemeente. Zie ook reactie gemeente bij zienswijze 2.

De zienswijze is gegrond.

*De zienswijze van reclamant leidt tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan:  
Aan artikel 4.5.1 wordt toegevoegd dat het gebruik van gronden en opstallen voor zelfstandige kantoren niet is toegestaan, tenzij dit expliciet wel is toegestaan;  
Op de Verbeelding wordt een aanduiding 'Kantoor' opgenomen voor het adres Tasveld 10, er wordt in artikel 4.1 een bepaling toegevoegd dat ter plaatse van de aanduiding 'Kantoor' uitsluitend een kantoor is toegestaan zoals vermeld in de bijlage **Lijst kantoor toegestaan** en deze wordt toegevoegd als bijlage bij de planregels.*

22. De Gilden, Betonstraat 9 (13INK07192)

Reclamant verzoekt de bestemming van diverse (kadastrale) percelen aan te passen:

- a. Het perceel kadastraal bekend IJsselmuiden, sectie K, nr. 832, een oorspronkelijke groenstrook, te bestemmen tot "Bedrijventerrein";
- b. Het perceel kadastraal bekend IJsselmuiden, sectie K, nr. 833, eveneens een oorspronkelijke groenstrook, te bestemmen tot "Bedrijventerrein";
- c. Het perceel kadastraal bekend IJsselmuiden, sectie K, nr. 840, is niet correct aangeduid. De bestemming tot tankstation is verkeerd gelegd. Verzocht wordt dit aan te passen;
- d. Voor het perceel kadastraal bekend IJsselmuiden, sectie K, nr. 841 zijn de huidige bebouwingslijnen niet opgenomen. Daarnaast is de huidige bestemming "Detailhandel" niet opgenomen, oorspronkelijk was hier Caravancentrum Bruins gevestigd;
- e. Het perceel kadastraal bekend IJsselmuiden, sectie K, nr. 842, eveneens een oorspronkelijke groenstrook, te bestemmen tot "Bedrijventerrein";
- f. Voor het perceel kadastraal bekend IJsselmuiden, sectie K, nr. 769, is de bestemming "Detailhandel" niet opgenomen. Hier was gevestigd Meeneem Meubelen, echter de opstallen zijn door een brand verwoest. Daarvoor was hier Welkoop gevestigd.

*Reactie gemeente:*

- a. Het betreft hier een actualisatieplan waarbij de bestaande rechten in combinatie met de feitelijke situatie leidend is. In het voorgaande plan had het bedoelde kadastrale perceel de bestemming 'Spoorwegdoeleinden'. Deze bestemming kan niet meer verwezenlijkt worden. Feitelijk is er op dit moment ook geen sprake van gebruik als bedrijventerrein. Er is geen aanleiding om de groenstrook te bestemmen tot 'bedrijventerrein';
- b. Zie reactie onder a.;

- c. Deze zienswijze is gegrond. De bestemming 'Bedrijf- Verkooppunt motorbrandstoffen' is op het verkeerde perceel gelegd. Dit wordt aangepast op de Verbeelding;
  - d. Zie reactie onder a. Het caravancentrum Bruins is al ruim 10 jaar geleden gesloopt. Het is niet juist dat er sprake was van een bestemming 'Detailhandel'. De bestemming op basis van het 'Uitbreidingsplan in Onderdelen' is Spoorwegdoeleinden. Er is geen aanleiding om het gebruik voor een caravancentrum, dat vermoedelijk destijds met een buitenplanse vrijstelling mogelijk is gemaakt, nu weer te laten herleven;
  - e. Zie reactie onder a.;
  - f. Zie reactie onder d. Voor het betreffende perceel is een bouwvlak opgenomen zodat er in ieder geval bedrijfsbebouwing opgericht mag worden. Het gebruik voor detailhandel is gestaakt en past niet in de visie voor het betreffende gebied.
- De zienswijze is gedeeltelijk gegrond.

*De zienswijze van reclamant leidt tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan:  
De Verbeelding wordt aangepast voor de bestemming 'Bedrijf- Verkooppunt motorbrandstoffen';*

---

## **Nota van ambtelijke wijzigingen bestemmingsplan Spoorlanden en Zendijk**

- 1. Op de Verbeelding wordt de maatvoeraanduiding 'maximale bouwhoogte' van 15 meter uitgebreid;
- 2. Op de Verbeelding wordt de maatvoering 'maximale bouwhoogte' van 13 meter opgenomen voor het perceel Veldoven 11;
- 3. In artikel 4.1, aanhef en onder h. wordt het woord 'zelfstandig' toegevoegd voor kantoor;
- 4. In artikel 4.5.1. onder b. wordt de verwijzing naar het bepaalde in 4.1 **onder j** gewijzigd naar artikel 4.1 **onder i**;
- 5. Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten wordt aangepast. De bedrijven in cat. 5 en hoger worden doorgehaald evenals de zelfstandige kantoren;
- 6. De aanduiding 'Kantoor' opnemen voor de adressen Spoordwarsstraat 23 en 25 en Tasveld 12;
- 7. Het perceel Spoorstraat 63 wordt opgenomen op de lijst detailhandel toegestaan (bijlage 4 van de planregels) en krijgt een aanduiding op de Verbeelding.

November 2013