

Nota reacties en vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan Coenecoop

Gemeente Waddinxveen

Nota reacties en vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan Coenecoop

Gemeente Waddinxveen

Datum:

oktober 2012

Projectgegevens:

INS03-WAX00006-01E

CROONEN ADVISEURS

ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

Inhoud

1	Inleiding	1
2	Reacties	1
3	Vooroverleg	1
4	Aanpassingen	1
4.1	Aanpassingen naar aanleiding van de ingediende reacties	1
4.2	Ambtshalve aanpassingen	1

1 Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Coenecoop' heeft van 7 juni 2012 tot en met 4 juli 2012 ter inzage gelegen. Op 14 juni 2012 heeft een inloopavond plaatsgevonden in het gemeentehuis van Waddinxveen. Gedurende de periode van ter-inzage-legging zijn twee reacties ingediend. In hoofdstuk 2 van deze nota zijn de reacties samengevat en beantwoord.

Het voorontwerpbestemmingsplan is daarnaast conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties. In hoofdstuk 3 van deze nota zijn de vooroverlegreacties samengevat en beantwoord.

Hoofdstuk 4 bevat een overzicht van de aanpassingen die als gevolg van de reacties van belanghebbenden en vooroverleginstanties in het ontwerpbestemmingsplan 'Coenecoop' zijn doorgevoerd. Daarnaast zijn in dit hoofdstuk de belangrijkste ambtshalve aanpassingen opgenomen.

2 Reacties

Gedurende de periode van ter-inzage-legging van het voorontwerpbestemmingsplan Coenecoop zijn twee reacties ingediend. Hierna zijn de reacties samengevat weergegeven en beantwoord. Er is aangegeven hoe de reacties zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan Coenecoop. Dat de reacties zijn samengevat, betekent niet dat deze slechts gedeeltelijk zijn beoordeeld. Bij de beantwoording van de reacties is de volledige inhoud betrokken.

Belanghebbende 1

In de westelijke rand van het bedrijventerrein wordt in verband met de toekomstige woningen van Park Triangel bij enkele percelen de categorie beperkt van 3.2 naar 3.1. Het is logisch om in het noorden van het bestemmingsplan Coenecoop de categorie ook terug te brengen naar 3.1 in verband met de nieuw te ontwikkelen woonwijk Triangel Noordpunt.

Beantwoording:

Uitgangspunt voor onderhavig bestemmingsplan Coenecoop is het opstellen van een conserverend bestemmingsplan. Dit betekent dat in het geval onderliggende (dus op dit moment vigerende) bestemmingsplannen van jonge leeftijd zijn, de planologische mogelijkheden zoveel mogelijk in onderhavig bestemmingsplan Coenecoop zijn overgenomen. In het geval van vigerende plannen met een hoge leeftijd is, binnen de huidige wetgeving, zo goed mogelijk getracht de bestaande situatie recht te doen. Voor deelgebied 1 is vrij recent bestemmingsplan Coenecoop III (2009) opgesteld. De percelen waar belanghebbende 1 over spreekt hebben in bestemmingsplan Coenecoop III mogelijkheden gekregen tot en met milieucategorie 3.2. In het voorontwerpbestemmingsplan Coenecoop is slechts voor een deel van deze percelen categorie 3.2 opgenomen en voor het andere deel categorie 3.1.

Mede naar aanleiding van de reactie van belanghebbende 1 is de milieuzonering in het bestemmingsplan Coenecoop nogmaals kritisch bekeken. Geconcludeerd is dat de beperking tot milieucategorie 3.1 voor de percelen in het westelijk deel van Coenecoop III niet strookt met uit het uitgangspunt om de vigerende rechten zoveel mogelijk te respecteren. Een nog verdere uitbreiding van het aantal percelen waar maximaal milieucategorie 3.1 is toegestaan, zoals belanghebbende graag zou willen zien, is dan ook zeker niet aan de orde. In plaats daarvan worden alle percelen die in het vigerende bestemmingsplan Coenecoop III een bestemming tot en met milieucategorie 3.2 hadden, ook in onderhavig bestemmingsplan Coenecoop weer teruggebracht tot een maximum milieucategorie 3.2. Bij de plannen voor Park Triangel is rekening gehouden met de mogelijkheid dat op Coenecoop III bedrijven in maximaal milieucategorie 3.2 worden gevestigd. Bedrijven hebben percelen op Coenecoop III aangekocht in de wetenschap dat in het bestemmingsplan 'Coenecoop III', dat is vastgesteld in 2009, bedrijven in maximaal milieucategorie 3.2 toelaatbaar zijn.

In het bestemmingsplan Coenecoop wordt dit vigerende recht gerespecteerd en vervalt de beperking tot milieucategorie 3.1, die op enkele percelen op Coenecoop III was opgenomen.

Voor de realisering van woningen in de Noordpunt van Park Triangel is nog geen bestemmingsplan vastgesteld. Het terugbrengen van de milieucategorisering op Coenecoop III zou daardoor prematuur zijn en strookt niet met het uitgangspunt om de vigerende rechten zoveel mogelijk te respecteren.

Aanpassing:

- De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Belanghebbende 2

- In de toelichting is aangegeven dat ten behoeve van restaurant Akkeroord parkeerplaatsen aanwezig zijn in de openbare ruimte. Dit is niet juist. De parkeerplaatsen zijn door de eigenaar van het restaurant zelf uitgelegd en zijn uitsluitend bestemd voor bezoekers van het restaurant. Belanghebbende verzoekt de tekst hierop aan te passen.*
- In de bestemming 'Horeca' zijn horecabedrijven tot maximaal categorie 4 toegestaan. Belanghebbende verzoekt ook een bed & breakfast toe te staan in het pand Akkeroord 1.*
- In de bestemming 'Horeca' zijn alleen niet-overdekte terrassen toegestaan. Reclamant verzoekt ook overdekte terrassen toe te staan van maximaal 200 m². Door het overkappen van het buitenterras kan worden ingespeeld op de geluidsoverlast vanwege de aanleg van de extra Gouwekruising.*
- Belanghebbende verzoekt om binnen de bestemming 'Horeca' een dienstwoning toe te staan. In het verleden is een bedrijfswoning aanwezig geweest, maar hiervoor in de plaats is een uitbreiding van het restaurant gekomen.*
- Het parkeerterrein van het restaurant is bestemd als 'Verkeer'. Belanghebbende verzoekt om een aanduiding op te nemen zodat het parkeerterrein is bestemd voor het restaurant.*

Beantwoording:

- De betreffende passage in de toelichting wordt aangepast, zodat duidelijk is dat aan de Akkeroord parkeerplaatsen aanwezig zijn waar wordt geparkeerd door bezoekers van restaurant Akkeroord.
- Een bed & breakfast is te definiëren als een kleinschalige overnachtingsgelegenheid, die ondergeschikt is aan een woning. In artikel 1 van de regels is een overeenkomstig begrip opgenomen. Er kan derhalve uitsluitend sprake zijn van een bed & breakfast, als deze in combinatie met een woning wordt gerealiseerd. Om die reden is uitsluitend in de bestemming 'Wonen' een afwijkmogelijkheid opgenomen voor het toestaan van een bed & breakfast. Op het perceel van restaurant Akkeroord is geen (bedrijfs)woning aanwezig, zodat ook geen sprake kan zijn van een bed & breakfast.

Dit laat onverlet dat het voorstelbaar is dat binnen de bestemming 'Horeca', naast het verstrekken van maaltijden en dranken, ook mogelijkheden worden geboden voor overnachting/logies. Op deze wijze zal sprake zijn van een hotel/pension in plaats van bed & breakfast. Voor een adequate toetsing, met name op de verschillende milieuaspecten, moet sprake zijn van een concreet initiatief dat integraal kan worden beoordeeld. Omdat in dit geval geen sprake is van een concreet initiatief is voor deze gedeeltelijke functiewijziging een omgevingsvergunning (beperkte buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan) de aangewezen procedure. In het (conserverende) bestemmingsplan Coenecoop wordt dan ook niet voorzien in de mogelijkheid om op deze locatie een hotel of pension te realiseren.

- c. Naar aanleiding van deze reactie is de bestemmingsregeling van de bestemming 'Horeca' nogmaals gezien. Geconcludeerd is dat er in dit geval geen reden is om een (beperkte) overkapping van een terras niet toe te staan. Om die reden wordt de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Horeca' aangepast en worden terrassen algemeen toegestaan (in plaats van uitsluitend 'niet-overdekte terrassen'). De gronden binnen het bouwvlak mogen volledig worden bebouwd. Hierdoor is het mogelijk om binnen het bouwvlak overkapte terrassen te realiseren. Gezien de grootte van het perceel is het voorstelbaar dat ook buiten het bouwvlak nog een overkapping wordt opgericht ten behoeve van een overdekt terras. Om die reden wordt buiten het bouwvlak maximaal 100 m² aan overkappingen tot een bouwhoogte van maximaal 3 meter toegestaan. In combinatie met de bouw mogelijkheden die binnen het bouwvlak aanwezig zijn, zijn er voor de eigenaar van het restaurant dan voldoende mogelijkheden om overdekte terrassen te realiseren.
- d. Het vigerende bestemmingsplan voor deze locatie dateert uit 1981 (Landelijk gebied Oost Moordrecht). Sindsdien is er veel veranderd in zowel wetgeving en beleid als in de fysieke omgeving van het restaurant. De haalbaarheid van een (nieuwe) dienstwoning op deze locatie (bijvoorbeeld milieutechnisch) is niet aangetoond. Daarnaast kan nog worden opgemerkt dat een bedrijfswoning alleen mag worden gebruikt voor (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting ter plaatse noodzakelijk is. In het geval van een restaurant is er geen sprake van een noodzaak voor de aanwezigheid van een bedrijfswoning. Tenslotte geldt dat in het verleden bewust is gekozen om het restaurant uit te breiden ten koste van de aanwezige bedrijfswoning. Dat op het perceel ooit een bedrijfswoning aanwezig is geweest, is geen reden om die mogelijkheid nu terug te brengen. Aan dit verzoek zal dan ook niet tegemoet worden gekomen.
- e. Het parkeerterrein is gelegen aan de overzijde van de weg Akkeroord. In onderhavig bestemmingsplan Coenecoop is hiervoor de bestemming 'Verkeer' opgenomen. Hiermee is het terrein mede bestemd voor ongebouwde parkeervoorzieningen. Het parkeerterrein is daarmee van een passende bestemming voorzien. In een bestemmingsplan kan niet worden geregeld wie op een bepaalde locatie mag parkeren. Nog los van de vraag of dat wenselijk zou zijn, is het niet mogelijk om in een bestemmingsplan een (parkeer)verbod op te nemen zodat het terrein uitsluitend door de bezoekers van het restaurant kan worden gebruikt. Het bestemmingsplan wordt om die reden niet aangepast.

Aanpassing:

- In de toelichting is de passage met betrekking tot het parkeerterrein aan de Akkeroord genuanceerd, zodat duidelijk is dat aan de Akkeroord parkeerplaatsen aanwezig zijn waar wordt geparkeerd door bezoekers van restaurant Akkeroord.
- De regels van de bestemming 'Horeca' zijn aangepast om een overdekt terras mogelijk te maken: in de bestemmingsomschrijving (artikel 8.1) is lid c gewijzigd van 'niet-overdekte terrassen' in 'terrassen'. Aan de bouwregels (artikel 8.2) is een bepaling toegevoegd die buiten het bouwvlak maximaal 100 m² aan overkappingen toestaat, tot een bouwhoogte van maximaal 3 meter.

3 Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan Coenecoop is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar diverse instanties. Er zijn reacties ontvangen van de volgende vooroverleginstanties:

- Provincie Zuid-Holland
- Gemeente Zuidplas
- Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard
- Gasunie
- Veiligheidsregio Hollands Midden
- Ondernemerskring Industrieel Contact Waddinxveen
- Kamer van Koophandel Rotterdam

Provincie Zuid-Holland

Het provinciale beoordelingskader is vastgelegd in de Provinciale Structuurvisie en de Verordening Ruimte. Het plan is op een enkel punt niet conform het provinciale beleid. De provincie verzoekt om de begrippen voor perifere detailhandel uit de Verordening Ruimte te gebruiken.

Beantwoording:

Het begrip voor perifere detailhandel wordt in het ontwerpbestemmingsplan in overeenstemming gebracht met het begrip zoals gehanteerd in de Verordening Ruimte. Het bestemmingsplan sluit daardoor aan op het provinciale beleid inzake de vestigingsmogelijkheden voor detailhandel op bedrijventerreinen.

Aanpassing:

- Het begrip voor perifere detailhandel is aangepast zodat het overeenkomt met het begrip voor perifere detailhandel in de Verordening Ruimte.

Gemeente Zuidplas

De gemeente Zuidplas ziet geen aanleiding tot een inhoudelijke reactie op het bestemmingsplan.

Beantwoording:

De reactie van de gemeente Zuidplas is voor kennisgeving aangenomen.

Aanpassing:

- De vooroverlegreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard

Het hoogheemraadschap heeft geen bezwaar tegen de uitvoering van het plan. Wel verzoekt het hoogheemraadschap om de 5 meter brede beschermingszones rond de hoofdwatgangen op te nemen op de verbeelding van het bestemmingsplan, bijvoorbeeld door middel van een dubbelbestemming.

Beantwoording:

Overeenkomstig het verzoek van het hoogheemraadschap wordt voor de beschermingszones rond de hoofdwatgangen de dubbelbestemming 'Waterstaat - Beschermingszone watergang' opgenomen. Er wordt aangesloten bij de kaart die door het hoogheemraadschap als bijlage bij de vooroverlegreactie is opgenomen: hoofdwatgangen binnen het plangebied zijn de watergang aan de oostzijde van de spoorlijn, de Zuidelijke Dwarstocht en het zuidelijk deel van de watergang aan de westzijde van de Kanaaldijk (van het gemaal Zuidplas tot aan de Zuidelijke Dwarstocht). De dubbelbestemming bevat een bouwverbod met afwijkingsmogelijkheid. Opnemen van een omgevingsvergunningenstelsel voor werken en werkzaamheden is niet zinvol, aangezien voor alle werkzaamheden binnen de beschermingszone al een vergunning in het kader van de Keur benodigd is.

Aanpassing:

- Aan weerszijden van de hoofdwatgangen is de dubbelbestemming 'Waterstaat - Beschermingszone watergang' opgenomen. De dubbelbestemming bevat een bouwverbod met afwijkingsmogelijkheid.

Gasunie

- a. *Een aantal bouwpercelen ligt op een geringe afstand (minder dan 4 meter) van één van de hogedruk aardgasleidingen in het plangebied. De Gasunie verzoekt om het bestemmingsplan aan te passen zodat de afstand tussen de leiding en de grens van het bouwvlak minimaal 4 meter bedraagt.*
- b. *Binnen de bestemming 'Leiding - Gas' ligt een afsluiterschema. De belemmeringenstrook ter hoogte van het afsluiterschema dient 4 meter aan weerszijden van het schema te zijn.*
- c. *Ter plaatse van de rotonde in de Kanaaldijk is twee keer een 'Leiding - Gas' bestemd. Er ligt echter maar één leiding; de andere leiding is deels buiten bedrijf besteld en deels verwijderd en is daardoor niet langer planologisch relevant. De leiding hoeft dan ook niet op de verbeelding te worden weergegeven.*
- d. *De gronden met de bestemming 'Leiding - Gas' zijn bestemd voor een ondergrondse hogedruk aardgasleiding. De leiding ligt echter deels in een bovengrondse buizenconstructie. Verzocht wordt om het woord 'ondergrondse' te verwijderen.*
- e. *De Gasunie verzoekt om in het artikel 'Leiding - Gas' een voorrangsbepaling op te nemen die bepaalt dat de dubbelbestemming 'Leiding - Gas' voorrang krijgt bij het samenvallen met een andere dubbelbestemming en doet daarvoor een tekstvoorstel.*

- f. De afwijkingsmogelijkheid voor het toestaan van bebouwing is in strijd met het Bevb. In artikel 14 van het Bevb is namelijk bepaald dat bij het opnemen van een afwijkingsmogelijkheid moet worden bepaald dat een omgevingsvergunning uitsluitend kan worden verleend voor zover de veiligheid van de buisleiding niet wordt geschaad en geen kwetsbaar object wordt toegelaten. Deze bepaling ontbreekt in het bestemmingsplan.*
- g. De Gasunie verzoekt het omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden uit te breiden zodat ook voor het permanent opslaan van goederen een omgevingsvergunning benodigd is.*
- h. In de toelichting is aandacht besteed aan twee van de drie aardgastransportleidingen in het plangebied. De Gasunie verzoekt om ook de derde leiding toe te voegen aan het overzicht.*

Beantwoording:

- a. In het voorontwerpbestemmingsplan was door middel van de dubbelbestemming 'Leiding - Gas' al geregeld dat binnen een afstand van 4 meter van de gasleiding bebouwing niet was toegestaan. Echter voor de eenduidigheid zullen de bouwvlakken worden aangepast, zodat ze op minimaal 4 meter afstand van de gasleiding komen te liggen.
- b. De dubbelbestemming wordt aangepast overeenkomstig het verzoek van de Gasunie.
- c. De betreffende leiding wordt van de verbeelding verwijderd.
- d. Overeenkomstig het verzoek van de Gasunie wordt het woord 'ondergrondse' verwijderd uit de bestemmingsomschrijving.
- e. In het geval dat twee of meer dubbelbestemmingen samenvallen, moet aan de regels van alle dubbelbestemmingen worden voldaan. Het opnemen van een voorrangsbepaling voor de verschillende dubbelbestemmingen is daarom niet zinvol. Als de dubbelbestemming 'Leiding - Gas' bijvoorbeeld samenvalt met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' zal bij de aanleg of vervanging van een gasleiding moeten worden getoetst aan de bepalingen van deze dubbelbestemming. Als de dubbelbestemming 'Leiding - Gas' samenvalt met de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' zal bij werkzaamheden aan de gasleiding moeten worden getoetst of de werking van de waterkering niet wordt geschaad. De voorwaarden van de dubbelbestemmingen conflicteren niet met elkaar, maar zijn aanvullend. Er is dan ook geen reden om de voorrangsbepaling in de bestemming 'Leiding - Gas' aan te passen.
- f. De constatering van de Gasunie is deels terecht. De veiligheid van de buisleiding is beschermd maar kwetsbare objecten nog niet. De afwijkingsmogelijkheid wordt hierop aangepast.
- g. Overeenkomstig het verzoek van de Gasunie wordt het omgevingsvergunningstelsel aangevuld.
- h. Overeenkomstig het verzoek van de Gasunie wordt de toelichting aangevuld met informatie over de derde gasleiding.

Aanpassing:

- Een aantal bouwvlakken binnen de bestemming 'Bedrijventerrein - 1' is aangepast, zodat ze op een afstand van 4 meter van de gasleidingen liggen
- De dubbelbestemming 'Leiding - Gas' is ter hoogte van het afsluiterschema aangepast, zodat de dubbelbestemming op 4 meter afstand aan weerszijden van het afsluiterschema ligt.
- De gasleiding die buiten gebruik is gesteld, is niet langer opgenomen op de verbeelding.
- In de bestemmingsomschrijving van de dubbelbestemming 'Leiding - Gas' (artikel 15.1) is het woord 'ondergrondse' verwijderd.
- De afwijkingsregeling voor bouwen binnen de dubbelbestemming 'Leiding - Gas' (artikel 15.4) is in overeenstemming gebracht met het Bevb, doordat is toegevoegd dat de veiligheid van de leiding niet mag worden geschaad en dat geen kwetsbare objecten mogen worden toegelaten.
- Aan het omgevingsvergunningstelsel in de dubbelbestemming 'Leiding - Gas' (artikel 15.5) is als verboden werk het 'permanent opslaan van goederen' toegevoegd.
- De toelichting (paragraaf 6.6) is aangevuld met informatie over de derde hogedruk aardgasleiding in het plangebied.

Veiligheidsregio Hollands Midden

De Veiligheidsregio Hollands Midden heeft in het kader van externe veiligheid een advies uitgebracht ten aanzien van de herziening van het bestemmingsplan Coenecoop. Het advies kan het bevoegd gezag ondersteunen bij de verantwoording van het groepsrisico en geeft inzicht in de voorbereiding en bestrijding van zware ongevallen en rampen, alsmede de beperking van het ontstaan en de effecten daarvan. De Veiligheidsregio geeft in haar advies aan dat het plaatsgebonden risico geen belemmering vormt voor het plangebied.

Ten behoeve van de verantwoording van het groepsrisico geeft de Veiligheidsregio aan dat de bereikbaarheid van het plangebied en de bereikbaarheid van het oppervlaktewater voldoende zijn en dat de gemeente nog in overleg is over de juiste plek voor brandkranen. Voor het plangebied kan er grotendeels vanuit worden gegaan dat personen zichzelf in veiligheid kunnen brengen, mits tijdig gewaarschuwd. Wel wordt geadviseerd om voor het Coenecoopcollege, dat binnen het invloedsgebied van een hogedruk aardgasleiding ligt, een ontruimingsplan te maken voor een scenario gasleiding. Tenslotte wijst de Veiligheidsregio erop dat, hoewel de kans op een zwaar ongeval of ramp met gevaarlijke stoffen klein is, altijd een restrisico aanwezig is.

Beantwoording:

In de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan was nog geen verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Inmiddels is een verantwoordingsparagraaf opgesteld, waarbij het advies en de aanbevelingen van de Veiligheidsregio in acht zijn genomen. Het bestemmingsplan is conserverend van aard, waardoor de hoogte van het groepsrisico niet toeneemt.

Gezien de beperkte hoogte van het groepsrisico (kleiner dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde) wordt het groepsrisico verantwoord geacht. De maatregelen die de Veiligheidsregio voorstelt (plaatsing van brandkranen, opstellen van een ontruimingsplan) kunnen niet in een bestemmingsplan worden geregeld

Aanpassing:

- In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is in paragraaf 6.6.3 invulling gegeven aan de verantwoordingsplicht. Het advies van de Veiligheidsregio is hierbij betrokken.

Ondernemerskring Industrieel Contact Waddinxveen

- a. *Coenecoop maakt voor de ontsluiting gebruik van de Zuidelijke Rondweg. In het bestemmingsplan 'Triangel' valt de Zuidelijke Rondweg in een gebied met een uit te werken woonbestemming, waardoor de weg op termijn zou kunnen vervallen als ontsluitingsweg voor Coenecoop. Het lijkt logisch om nu al te anticiperen op een aansluiting richting parallelstructuur.*
- b. *De Ondernemerskring verzoekt om een afwijkmogelijkheid op te nemen voor perifere detailhandel.*
- c. *De Ondernemerskring verzoekt om zogenaamde webwinkels toe te staan.*
- d. *De Ondernemerskring verzoekt om een aantal vrijstellingsbepalingen uit de vigerende bestemmingsplannen te handhaven: 1) voor een grotere bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde (beide tot 25 meter), 2) voor een maximum bebouwingspercentage van 85% en 3) voor de mogelijkheid van dienstwoningen in stand te houden (om redenen van sociale veiligheid).*
- e. *De Ondernemerskring geeft aan in te kunnen stemmen met een beperking van de milieuzonering (van 3.2 naar 3.1) indien ruimhartig wordt omgegaan met afwijkingen.*

Beantwoording:

- a. Op dit moment is onvoldoende duidelijk of er, en zo ja welke, aanpassingen in de ontsluitingsstructuur van Coenecoop zullen plaatsvinden door aanleg van de parallelstructuur. Hier kan in onderhavig (conserverend) bestemmingsplan Coenecoop dan ook niet op worden geanticipeerd. Daarom is het bestaande tracé van de Zuidelijke Rondweg opgenomen. De vooroverlegreactie leidt dan ook niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
- b. Overeenkomstig het verzoek van de Ondernemerskring en conform de bepalingen van de Verordening Ruimte van de provincie Zuid-Holland wordt in de bestemming 'Bedrijventerrein - 1' (Coenecoop I en II) de mogelijkheid opgenomen om via afwijking perifere detailhandel toe te staan in de volgende branches:
 - detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke goederen;
 - detailhandel in zeer volumineuze goederen: auto's, motoren, boten, caravans, keukens, badkamers, vloerbedekking, parket, zonwering, tenten, grove bouwmaterialen en landbouwwerktuigen;

Als voorwaarden voor de afwijking wordt opgenomen dat de perifere detailhandel ruimtelijk inpasbaar moet zijn en dat het parkeren volledig op eigen terrein moet worden opgevangen. Voor ontwikkelingen groter dan 1.000 m² bruto vloeroppervlak gelden daarnaast de voorwaarden uit de provinciale Verordening Ruimte: uit distributieplanologisch onderzoek moet blijken dat er geen sprake is van ontwrichting van de detailhandelsstructuur en er dient advies te worden ingewonnen van het Regionaal Economisch Overleg. Deze afwijkingsmogelijkheid wordt niet opgenomen in de bestemming 'Bedrijventerrein - 2', die geldt voor Coenecoop III. Aangezien de uitgangspunten voor de ontwikkeling van Coenecoop III niet zijn gewijzigd na vaststelling van het bestemmingsplan Coenecoop III in 2009, is er geen reden om de vestigingsmogelijkheden voor perifere detailhandel op dit deel van het bedrijventerrein te verruimen.

- c. Met betrekking tot webwinkels kan onderscheid worden gemaakt in twee typen. Enerzijds de webwinkels waar geen fysiek klantcontact plaatsvindt (dus: geen balie, geen showroom, artikelen kunnen niet ter plaatse worden afgehaald), anderzijds de webwinkels waar wél fysiek klantcontact plaatsvindt. Het eerste type bedrijven is gelijk te stellen met een opslag-/distributiebedrijf en kan worden toegestaan op een bedrijventerrein. Het tweede type bedrijf moet worden aangemerkt als (regulier) detailhandelsbedrijf, waardoor vestiging op een bedrijventerrein niet tot de mogelijkheden behoort. Voor dergelijke zaken is het centrumgebied of een wijkwinkelcentrum de aangewezen vestigingslocatie. Het begrip voor detailhandel in artikel 1 van de regels wordt aangepast, om duidelijk te maken dat webwinkels waar geen fysiek klantcontact plaatsvindt, worden aangemerkt als bedrijfsactiviteit en niet als detailhandel. Hierdoor wordt de vestiging van dit type webwinkels mogelijk gemaakt op Coenecoop.
- d. De vigerende bestemmingsplannen voor Coenecoop I en II bieden geen mogelijkheden voor de bouw van gebouwen tot maximaal 25 meter. Wel is een mogelijkheid opgenomen om via vrijstelling gebouwen tot maximaal 15 meter toe te staan. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is een vrijstelling opgenomen om tot 25 meter hoog te bouwen. Deze mogelijkheden worden opnieuw opgenomen in onderhavig bestemmingsplan Coenecoop. Als voorwaarde wordt opgenomen dat de hogere bebouwing ruimtelijk inpasbaar moet zijn. Ook de mogelijkheid om via vrijstelling (afwijking) van het bestemmingsplan het bouwperceel tot 85% te bebouwen wordt overgenomen. Aan deze afwijking wordt als voorwaarde toegevoegd dat dient te worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen, om te voorkomen dat door extra bebouwing op het bedrijfsperceel een parkeerprobleem in de directe omgeving ontstaat. De afwijkingen worden uitsluitend opgenomen voor Coenecoop I en II (de bestemming 'Bedrijventerrein - 1'). Voor Coenecoop III geldt een relatief recent (2009) vastgesteld bestemmingsplan, waarin deze afwijkingsmogelijkheden niet zijn opgenomen.

De mogelijkheid voor de nieuwbouw van bedrijfswoningen wordt niet opnieuw opgenomen. Op grond van het provinciaal beleid is nieuwvestiging van bedrijfswoningen binnen dit bedrijventerrein niet toegestaan. Nieuwe bedrijfswoningen zouden bestaande bedrijven in hun mogelijkheden kunnen beperken. Dit wordt op een bedrijventerrein als Coenecoop niet wenselijk geacht.

- e. Mede naar aanleiding van de reactie van de Ondernemerskring is de milieuzoneering in het bestemmingsplan Coenecoop nogmaals kritisch bekeken. Geconcludeerd is dat de beperking tot milieucategorie 3.1 voor de percelen in het westelijk deel van Coenecoop III niet strookt met de wens om de vigerende rechten zoveel mogelijk te respecteren. Bij de plannen voor Park Triangel is rekening gehouden met de mogelijkheid dat op Coenecoop III bedrijven in maximaal milieucategorie 3.2 worden gevestigd. Bedrijven hebben percelen op Coenecoop III aangekocht in de wetenschap dat in het bestemmingsplan 'Coenecoop III', dat is vastgesteld in 2009, bedrijven in maximaal milieucategorie 3.2 toelaatbaar zijn. In het bestemmingsplan Coenecoop wordt dit vigerende recht gerespecteerd en vervalt de beperking tot milieucategorie 3.1, die op enkele percelen op Coenecoop III was opgenomen. Het verlenen van afwijkingen voor de nieuwvestiging van bedrijven in milieucategorie 3.2 is daardoor niet nodig.

Aanpassing:

- In de bestemming 'Bedrijventerrein - 1' is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor de nieuwvestiging van perifere detailhandel.
- In de bestemming 'Bedrijventerrein - 1' zijn afwijkingsmogelijkheden opgenomen voor de realisering van gebouwen tot maximaal 15 meter hoog, voor de realisering van bouwwerken, geen gebouw zijnde tot maximaal 25 meter hoog en voor het verhogen van het bebouwingspercentage tot 85%.
- Het begrip voor detailhandel is aangepast, zodat de vestiging van webwinkels waar geen sprake is van fysiek klantcontact rechtstreeks mogelijk is, maar de vestiging van webwinkels waar wel sprake is van fysiek klantcontact is uitgesloten.
- De milieuzonering in het bestemmingsplan is aangepast zodat bedrijven in milieucategorie 3.2 op alle percelen in de bestemming 'Bedrijventerrein - 2' rechtstreeks zijn toegestaan.

Kamer van Koophandel Rotterdam

In het bestemmingsplan is één maatbestemming opgenomen, namelijk voor een bakkerijgrondstoffenfabriek. De Kamer van Koophandel adviseert om in overleg met het bedrijf de wensen in beeld te brengen, omdat een maatbestemming het moeilijk maakt om aanvullende activiteiten te ondernemen. Daarnaast is het na bedrijfsbeëindiging moeilijk om een nieuwe gebruiker te vinden, wat het risico op leegstand vergroot.

Beantwoording:

Voor de bakkerijgrondstoffenfabriek is in het bestemmingsplan geen maatbestemming opgenomen, maar een aanduiding die, naast de algemeen toegestane bedrijven, ook de specifieke activiteiten van de bakkerijgrondstoffenfabriek positief bestemt. Voor het betreffende perceel gelden twee aanduidingen, waardoor er hier niet minder, maar juist meer mogelijkheden zijn. Het perceel is namelijk aangeduid als 'bedrijf tot en met categorie 3.2' en als 'specifieke vorm van bedrijf - bakkerijgrondstoffenfabriek'.

Op het perceel kunnen daardoor bedrijfsactiviteiten tot en met milieucategorie 3.2 worden uitgeoefend én zijn de activiteiten van een bakkerijgrondstoffenfabriek (zonder maximale milieucategorie) toegestaan. Bij vertrek van dit specifieke bedrijf kan het perceel derhalve worden gebruikt door alle bedrijfstypen in milieucategorie 1 t/m 3.2 die in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn opgenomen.

Aanpassing:

- De vooroverlegreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4 Aanpassingen

In paragraaf 4.1 wordt een overzicht gegeven van de aanpassingen die ten gevolge van de ingediende reacties van belanghebbenden en vooroverleginstanties zijn aangebracht in het ontwerpbestemmingsplan Coenecoop. Paragraaf 4.2 bevat een overzicht van de belangrijkste ambtshalve aanpassingen.

4.1 Aanpassingen naar aanleiding van de ingediende reacties

Verbeelding

- Aan weerszijden van de hoofdwatgangen is de dubbelbestemming 'Waterstaat - Beschermingszone watergang' opgenomen. De dubbelbestemming bevat een bouwverbod met afwijkingsmogelijkheid.
- Een aantal bouwvlakken binnen de bestemming 'Bedrijventerrein - 1' is aangepast, zodat ze op een afstand van 4 meter van de gasleidingen liggen.
- De dubbelbestemming 'Leiding - Gas' is ter hoogte van het afsluiterschema aangepast, zodat de dubbelbestemming op 4 meter afstand aan weerszijden van het afsluiterschema ligt.
- De gasleiding die buiten gebruik is gesteld, is niet langer opgenomen op de verbeelding.
- De milieuzonering in het bestemmingsplan is aangepast zodat bedrijven in milieu-categorie 3.2 op alle percelen in de bestemming 'Bedrijventerrein - 2' rechtstreeks zijn toegestaan.

Regels

- De regels van de bestemming 'Horeca' zijn aangepast om een overdekt terras mogelijk te maken: in de bestemmingsomschrijving (artikel 8.1) is lid c gewijzigd van 'niet-overdekte terrassen' in 'terrassen'. Aan de bouwregels (artikel 8.2) is een bepaling toegevoegd die buiten het bouwvlak maximaal 100 m² aan overkappingen toestaat, tot een bouwhoogte van maximaal 3 meter.
- Het begrip voor perifere detailhandel is aangepast zodat het overeenkomt met het begrip voor perifere detailhandel in de Verordening Ruimte.
- In de regels is de dubbelbestemming 'Waterstaat - Beschermingszone watergang' opgenomen. De dubbelbestemming bevat een bouwverbod met afwijkingsmogelijkheid.
- In de bestemmingsomschrijving van de dubbelbestemming 'Leiding - Gas' (artikel 15.1) is het woord 'ondergrondse' verwijderd.
- De afwijkingsregeling voor bouwen binnen de dubbelbestemming 'Leiding - Gas' (artikel 15.4) is in overeenstemming gebracht met het Bevb, doordat is toegevoegd dat de veiligheid van de leiding niet mag worden geschaad en dat geen kwetsbare objecten mogen worden toegelaten.
- Aan het omgevingsvergunningstelsel in de dubbelbestemming 'Leiding - Gas' (artikel 15.5) is als verboden werk het 'permanent opslaan van goederen' toegevoegd.

- In de bestemming 'Bedrijventerrein - 1' is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor de nieuwvestiging van perifere detailhandel.
- In de bestemming 'Bedrijventerrein - 1' zijn afwijkingsmogelijkheden opgenomen voor de realisering van gebouwen tot maximaal 15 meter hoog, voor de realisering van bouwwerken, geen gebouw zijnde tot maximaal 25 meter hoog en voor het verhogen van het bebouwingspercentage tot 85%.
- Het begrip voor detailhandel is aangepast, zodat de vestiging van webwinkels waar geen sprake is van fysiek klantcontact rechtstreeks mogelijk is, maar de vestiging van webwinkels waar wel sprake is van fysiek klantcontact is uitgesloten.

Toelichting

- In de toelichting is de passage met betrekking tot het parkeerterrein aan de Akkeroord genuanceerd, zodat duidelijk is dat aan de Akkeroord parkeerplaatsen aanwezig zijn waar wordt geparkeerd door bezoekers van restaurant Akkeroord.
- De toelichting (paragraaf 6.6) is aangevuld met informatie over de derde hogedruk aardgasleiding in het plangebied.
- In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is in paragraaf 6.6.3 invulling gegeven aan de verantwoordingsplicht. Het advies van de Veiligheidsregio is hierbij betrokken.

4.2 Ambtshalve aanpassingen

Archeologie

Op korte termijn wordt het gemeentelijke archeologiebeleid vastgesteld. Vooruitlopend op de vaststelling van dit beleid zijn de relevante onderdelen van dit beleid vertaald in het ontwerpbestemmingsplan Coenecoop.

Aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven

In de bestemmingen 'Bedrijf' en 'Bedrijventerrein - 1' zijn aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven bij een bedrijfswoning rechtstreeks toegestaan, in plaats van via afwijking. Hiermee is aangesloten bij de bestemming 'Wonen' waarin aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven ook rechtstreeks toelaatbaar zijn.

Focal Point

Om in het bestemmingsplan beter aan te sluiten bij de stedenbouwkundige randvoorwaarden die gelden voor de ontwikkeling van Focal Point is het bouwvlak in het verlengde van de rooilijn van Coenecoop 711 gelegd. Bovendien is voor de situering van de toekomstige waterplas een aanvullende regel opgenomen: in artikel 5.3.2 is aan de eerste zin toegevoegd dat de waterberging moet worden gesitueerd 'aan de kruispunt-zijde van het perceel (zijde kruising spoorlijn - A12).'

Station Triangel

Aan de westzijde van het plangebied zal binnen een paar jaar een nieuw station worden gerealiseerd ten behoeve van de ontsluiting van woonwijk Park Triangel. Mogelijk zijn er dan ook enkele parkeerplaatsen of stationsvoorzieningen aan de zijde van Coenecoop nodig.

Op dit moment heeft deze locatie een groenbestemming. De realisering van parkeerplaatsen en van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van een station is binnen deze bestemming niet mogelijk. Om de aanleg van deze voorzieningen mogelijk te maken, is voor deze locatie de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - stationsvoorzieningen' opgenomen op de verbeelding. In de regels is bepaald dat ter plaatse van deze aanduiding parkeerplaatsen en aan het station gerelateerde bouwwerken en voorzieningen zijn toegestaan.

Bouwhoogtes direct ten noorden van Focal Point

Op de percelen Coenecoop 640 en Coenecoop 676/680 is in het voorontwerpbestemmingsplan een bouwhoogte van 15 meter toegestaan. De bebouwing op deze percelen is echter minder hoog dan 10 meter en past dus binnen de 'algemene' maat van 10 meter die voor het overgrote deel van Coenecoop I en II geldt. Er is dan ook geen reden om voor deze percelen een bouwhoogte van 15 meter op te nemen. De maximale bouwhoogte is teruggebracht naar 10 meter.