

Functionele zonering Oud Rijswijk 2020

Burgemeester en wethouders van Rijswijk,

Gelet op artikel 3:11 lid 1 Algemene wet bestuursrecht

besluiten:

vast te stellen de navolgende

Beleidsregel "Functionele zonering Oud Rijswijk 2020"

1. Inleiding

In 2010 is de beleidsregel "Functionele Zonering" (hierna: FuZo) opgesteld als toetsingskader voor de vestiging van niet-woonfuncties in het kernwinkelgebied en de aanloopstraten. Aanleiding hiervoor was de toenemende leegstand en de behoefte om te sturen op de vestiging van niet-woonfuncties. Het bestemmingsplan beschrijft welke functies direct en welke na afwijking toelaatbaar zijn. De FuZo geeft in aanvulling bij afwijking nadere voorwaarden voor het kernwinkelgebied en de aanloopstraten. Doel van de FuZo is bij te dragen dat Oud Rijswijk een meer publiek aantrekkelijk en recreatief karakter krijgt en een concentratie van (verspreide) winkels te worden nagestreefd.

In 2019 is de FuZo geëvalueerd, met bijzondere aandacht voor de horecasector. Een belangrijke achtergrond achter het verzoek is het toenemende aantal aanvragen voor nieuwe horecavakanties. In het bestemmingsplan is het aantal gemaximeerd op twaalf zaken in het kernwinkelgebied en op tien in de aanloopstraten. Tevens wil Museum Rijswijk haar horecafunctie versterken. Over de resultaten van de evaluatie wordt nader ingegaan in hoofdstuk 2.

De evaluatie vormt aanleiding voor een nieuwe FuZo, die nu voor u ligt. In deze FuZo blijven de gestelde voorwaarden beperkt tot de ruimtelijk relevante voorwaarden en is tevens de maximering voor de vestiging van een aantal niet-woonfuncties opgeheven.

De voorliggende FuZo heeft dezelfde begrenzing als de FuZo uit 2010. Het gaat om het kernwinkelgebied en de aanloopstraten (zie kaart bijlage 1). Wel is de redactionele opzet gewijzigd. In de voorliggende versie wordt een onderscheid gemaakt tussen gebied met de bestemming "Centrum" en gebieden met de bestemming "Gemengd". Dit sluit aan op de indeling van het bestemmingsplan en zal in de praktijk makkelijker werken.

De voorliggende 'Functionele zonering Oud Rijswijk 2020' vervangt de beleidsregel uit 2010

2. Evaluatie FuZo 2010

In 2019 is de FuZo uit 2010 geëvalueerd door BRO, in opdracht van de gemeente Rijswijk. Uit de evaluatie komen twee belangrijke conclusies naar voren:

- Het gemeentelijke beleid ten aanzien van het centrum werkt in algemene zin redelijk goed;
- Het centrum van Oud Rijswijk is redelijk 'in balans'.

Tevens zijn er aanbevelingen gegeven over hoe verder te gaan met de FuZo.

De adviezen die vanuit BRO worden meegegeven, zijn:

- Verruiming van de mogelijkheden voor nieuwe horeca, waarbij de nadruk ligt op dag horeca;
- Schrappen van de beperkende aantallen voor andere functies/branches. De voorwaarden vanuit het vigerende bestemmingsplan blijven van kracht. Daarmee is een inhoudelijke wijziging van het bestemmingsplan niet noodzakelijk;
- Het Museum Rijswijk een zelfstandige horecafunctie toekennen;

Uit de evaluatie is ook gebleken, dat de FuZo 2010 in feite een beperkende beleidsmaatregel is. Hiermee worden in feite "schaarse rechten" gecreëerd. Het creëren van schaarse rechten is aan strenge regelgeving onderhevig en dient dus goed te worden uitgewerkt.

Schaarse rechten

De hoofdregel is dat een ruimtelijk besluit, zoals een bestemmingsplan, in beginsel niet leidt tot schaarse rechten. Er zijn uitzonderingen op deze hoofdregel. Een daarvan doet zich onder de FuZo 2010

voor in Oud Rijswijk. Deze beleidsregel stelt een maximum aan het aantal horecagelegenheden, waarvoor in afwijking van het bestemmingsplan omgevingsvergunning kan worden verleend. Nu er meerdere potentieel gegadigden kunnen zijn, die over een geschikte locatie kunnen beschikken, dienen deze omgevingsvergunningen aangemerkt te worden als schaarse rechten.

Uit de jurisprudentie over de schaarse vergunningen blijkt dat het niet is toegestaan om – zonder enige vorm van mededinging – een schaarse vergunning aan één bepaalde partij te verlenen. Schaarse vergunningen dienen daarnaast voor bepaalde tijd te worden verleend. Eerder voor onbepaalde tijd verleende vergunningen dienen, met inachtneming van een (ruime) overgangstermijn, te worden omgezet naar vergunningen voor bepaalde tijd. Na het verstrijken van de termijn, valt de schaarse vergunning opnieuw vrij en dienen alle potentiële gegadigden de gelegenheid te krijgen om hier naar mee te dingen.

Besluit college

Naar aanleiding van de evaluatie van de FuZo en de jurisprudentie over schaarse rechten hebben wij op dinsdag 8 oktober 2019 besloten de voorliggende FuZo als ontwerp in procedure te brengen. In deze FuZo is niet langer sprake van een maximering van het aantal niet-woonfuncties, waaronder horecafuncties.

Ook hebben wij er voor gekozen de voorwaarden in de FuZo op te schonen en deze te beperken tot ruimtelijk relevante voorwaarden die niet in het vigerende bestemmingsplan staan vermeld.

3. Bestaande planologische situatie

Het vigerende bestemmingplan Oud Rijswijk is op 17 december 2013 door de raad vastgesteld. De gronden gelegen binnen het plangebied van deze FuZo zijn hierin voornamelijk bestemd als “Centrum”. Enkele van de betrokken percelen zijn bestemd voor “Maatschappelijk”, “Gemend’ en “Wonen”.

De mogelijkheden, die het bestemmingsplan biedt, vormen het uitgangspunt voor deze beleidsregel. Voor functies, die op basis het bestemmingsplan rechtstreeks toelaatbaar zijn, zijn in de FuZo geen aanvullende voorwaarden opgenomen.

Wanneer voor de vestiging van een functie een afwijking van het bestemmingsplan aan de orde is, stelt het bestemmingsplan voorwaarden aan deze afwijking. De FuZo geeft in deze gevallen aanvullende voorwaarden.

4. Toetsingskader “Centrumdoeleinden”

Algemeen:

Ten behoeve van de functionele structuur mogen er – behoudens horeca -maximaal 2 panden zonder detailhandelsfunctie naast elkaar gevestigd worden.

Dienstverlening

Rechtstreeks toelaatbaar op basis van het bestemmingsplan

Horeca

Voor lichte en middelzware horeca (zie de definitie in artikel 1 lid 1.51 en 1.52 van het bestemmingsplan) kan het college afwijken van het bestemmingsplan indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- vestigingen dienen een publieksgericht karakter te hebben;
- er mogen niet meer dan drie horecabedrijven naast elkaar gevestigd worden.

Maatschappelijke voorzieningen

Voor maatschappelijke doeleinden kan het college afwijken van het bestemmingsplan indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- vestigingen dienen een publieksgericht karakter te hebben;
- er mogen niet meer dan twee vestigingen van maatschappelijke doeleinden naast elkaar gevestigd worden.

Wonen

Wonen is toegestaan op de verdiepingen.

Nieuw vestiging is op de begane grond niet mogelijk.

In principe wordt op de verdiepingen gewoond.

Voor niet woon functies op de verdieping kan het college afwijken van het bestemmingsplan indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- de functie op de begane grond niet te combineren is met wonen er boven;

- de functie op de begane grond zodanig veel ruimte vraagt dat realisatie alleen mogelijk is met gebruikmaking van de bovenverdieping. Dit kan gelden voor bijvoorbeeld maatschappelijke voorzieningen, overige dienstverlening, bedrijven.

Bedrijven

Nieuwe vestiging is niet mogelijk.

Kantoren

Nieuwe vestiging is niet mogelijk.

4. Toetsingskader “Gemengd”

Algemeen:

Ten behoeve van de functionele structuur mogen er – behoudens horeca -maximaal 2 panden zonder detailhandelsfunctie naast elkaar gevestigd worden.

Dienstverlening

Rechtstreeks toelaatbaar op basis van het bestemmingsplan.

Recreatie-inrichting

Rechtstreeks toelaatbaar op basis van het bestemmingsplan.

Horeca

Voor lichte en middelzware horeca (zie de definitie in artikel 1 lid 1.51 en 1.52 van het bestemmingsplan) kan het college afwijken van het bestemmingsplan indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- vestigingen dienen een publieksgericht karakter te hebben;
- er mogen niet meer dan drie horecabedrijven naast elkaar gevestigd worden.

Maatschappelijke voorzieningen

Rechtstreeks toelaatbaar op basis van het bestemmingsplan

Wonen

Nieuw vestiging is op de begane grond niet mogelijk. In principe wordt op de verdiepingen gewoond. Voor niet woon functies op de verdieping kan het college afwijken van het bestemmingsplan indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- de functie op de begane grond niet te combineren is met wonen er boven;
- de functie op de begane grond zodanig veel ruimte vraagt dat realisatie alleen mogelijk is met gebruikmaking van de bovenverdieping. Dit kan gelden voor bijvoorbeeld maatschappelijke doeleinden, overige dienstverlening, recreatie-inrichtingen.

Bedrijven

Nieuwe vestiging is niet mogelijk.

Rijswijk, 10 maart 2020

Burgemeester en wethouders van Rijswijk,

De secretaris,

P.M. Schuit

de burgemeester,

mr. drs. G.A.A. Verkerk

Bijlage 1



Bijlage 2

Artikel 30 lid 1 Bestemmingsplan Oud Rijswijk –

Procedureregels met betrekking tot de vrijstellingen

1. Voor zover bij vrijstellingsbepalingen naar deze bepalingen is verwezen ligt het voornemen met bijbehorende stukken gedurende twee weken ter gemeentesecretarie voor een ieder ter inzage.
2. Burgemeester en wethouders maken de nederlegging te voren in een of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid en voorts op de gebruikelijke wijze bekend.
3. De bekendmaking houdt in mededeling van de bevoegdheid voor belanghebbenden tot het doen blijken van bedenkingen bij burgemeester en wethouders gedurende de onder 1 genoemde termijn.
4. Indien tegen het voornemen van bedenkingen is gebleken, wordt het besluit met redenen omkleed.
5. Burgemeester en wethouders delen aan hen die van bedenkingen hebben doen blijken de beslissing daaromtrent mede. Tegen het besluit dat burgemeester en wethouders nemen kan door belanghebbenden in de zin van de Algemene wet bestuursrecht een gemotiveerd bezwaarschrift worden ingediend binnen zes weken na de datum van verzending van het besluit bij burgemeester en wethouders van Rijswijk, Postbus 5305, 2280 HH Rijswijk.

Bijlage 3

Begripsbepalingen uit het bestemmingsplan Oud Rijswijk voor het Centrumgebied

1) Centrumgebied (bestemming: Centrumdoeleinden met bijbehorende erven)

Binnen het centrumgebied bevinden zich verschillende bestemmingen waarvan de bestemming "Centrumdoeleinden, met bijbehorende erven" de belangrijkste is.

Binnen deze bestemming wordt in enkele gevallen op pandniveau gewerkt met een "mede bestemd tot" aanduiding zoals bijvoorbeeld 'h' (voor horeca), zdv' (voor zakelijke dienstverlening).

De situatie binnen het vigerende bestemmingsplan voor de verschillende "mede bestemd tot" aanduidingen is als volgt:

- **Detailhandel (d)**
Onder detailhandel wordt verstaan: het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen, die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, (zie artikel 1 lid 5 bestemmingsplan Oud Rijswijk)
- **Overige dienstverlening (dv)**
Onder overige dienstverlening wordt verstaan: een met een winkel vergelijkbaar bedrijf dat is gericht op het verlenen van diensten aan of ten gerieve van het publiek, zoals een reisbureau, kapsalon of waterette, (zie artikel 1 lid 7 sub b bestemmingsplan Oud Rijswijk)
- **Recreatie-inrichting**
Onder recreatie-inrichting wordt verstaan: een inrichting die geheel of gedeeltelijk is ingericht of wordt gebruikt voor het houden van recreatieve bijeenkomsten. De volgende specifieke vormen worden onder recreatie-inrichtingen begrepen De bedrijven zijn qua potentiële overlast gerangschikt van licht naar zwaar;
 1. sportscholen, alsmede andere gebouwen die geheel of gedeeltelijk zijn ingericht of worden gebruikt voor het beoefenen van sport;
 2. muziekscholen en muzieklokalen. alsmede andere gebouwen die geheel of gedeeltelijk zijn ingericht of worden gebruikt voor het leren oefenen van muziek.
- **Horeca (h)**
Onder horecabedrijf wordt verstaan: een bedrijf dat in zijn algemeenheid gericht is op het verstrekken van nachtverblijf, op het verstrekken en/of ter plaatse nuttigen van voedsel en/of dranken en/of het leveren van nachtvermaak en/of het exploiteren van zaalaccommodatie. De volgende specifieke vormen worden onder horeca begrepen. Bij de begrippen is de volgende indeling aangegeven welke in de voorschriften wordt gebezigd. De bedrijven zijn qua potentiële overlast gerangschikt van licht naar zwaar:
 1. restaurant/eetcafé: een bedrijf, dat in hoofdzaak bestaat uit verstrekken van maaltijden voor gebruik ter plaatse en waar het verstrekken van dranken (daaraan) ondergeschikt is; (lichte horeca);
 2. dagzaak: een bedrijf, dat tijdens de daguren geopend is, zoals een lunchroom, koffiehuis en ijssalon; (middelzware horeca);
 3. cafeteria/snackbar: een bedrijf, dat in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van kleine eetwaren, niet zijnde maaltijden; (middelzware horeca);
 4. café/bar: een bedrijf dat in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse en/of het gelegenheid bieden voor dansen in de avond en in de nacht, (zware horeca) (zie artikel 1 lid 6 sub a bestemmingsplan Oud Rijswijk).
- **Maatschappelijke doeleinden (m)**
Onder maatschappelijke doeleinden wordt verstaan: sociale, culturele, medische, religieuze, educatieve en overheidsvoorzieningen alsmede naar de aard daarmee gelijk te stellen voorzieningen, (zie artikel 12 lid A sub 2 bestemmingsplan Oud Rijswijk);
- **Woning**
Een complex van ruimten, dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van niet meer dan één huishouding, (zie artikel 1 lid 3a)
- **Zakelijke dienstverlening (zdv)**
Onder zakelijke dienstverlening wordt verstaan: het bedrijfsmatig verlenen van diensten aan of ten gerieve van bedrijven en/of personen, zoals uitzend-, administratie-, advertentie-, advocaten-, makelaars, advies-, ingenieursbureaus en banken, (zie artikel 1 lid 7 sub a bestemmingsplan Oud Rijswijk)
- **Bedrijf (b)**

Onder bedrijf wordt verstaan: elke onderneming of gedeelte van een onderneming, welke een organisatorisch zelfstandige eenheid vormt en als zodanig gericht is op de productie of de afzet van goederen of de verlening van diensten; organisatorisch zelfstandige eenheden als hier bedoeld, welke door of vanwege de overheid worden geleid, worden voor de toepassing van deze voorschriften eveneens als bedrijf aangemerkt, (zie artikel 1 lid 4a bestemmingsplan Oud Rijswijk)

- Pand

Onder pand wordt in deze beleidsregel verstaan:

Een gebouw, of een gedeelte van een gebouw dat door één of meer van voor tot achter doorlopende en van beneden tot boven opgaande bouwmuren is gescheiden van de rest van het gebouw en dat zelf niet meer is onderverdeeld door dergelijke bouwmuren. Deze definitie is overgenomen uit Gemeentelijk Functioneel Ontwerp - Basisregistratie vastgoed (1990) en is niet opgenomen in het bestemmingsplan Oud Rijswijk.

Bijlage 4

