REACTIENOTA PARTICIPATIE CONCEPT-OMGEVINGSPLAN CENTRUM EN VERORDENENDE REGELS

A. Participatie belangstellenden en belanghebbenden

In de zomer van 2025 is het concept-ontwerp van de wijziging van het omgevingsplan gedeeld in die zin dat het plan van 22 juli tot en met 30 september 2025 ter inzage heeft gelegen. In deze periode hebben belangstellenden de gelegenheid gekregen om op het concept-ontwerp te reageren. In dat kader is op 30 september 2025 ook een inloopbijeenkomst georganiseerd voor belangstellenden en een aparte bijeenkomst voor de Vereniging Centrumondernemers Zeewolde (VCZ) als direct belanghebbende vereniging.
De volgende reacties zijn ingekomen:

1. Vereniging Centrumondernemers Zeewolde (VCZ);
2. Inspreker 2.

Zeewolde

De ingekomen reacties uit dit participatietraject zijn hierna samengevat en van een gemeentelijk standpunt voorzien. Ook is in de gemeentelijke reactie aangegeven of de inbreng heeft geleid tot een aanpassing van het concept-ontwerp.

Ad 1. Participatie vereniging Centrumondernemers Zeewolde (VCZ)

De VCZ heeft per email van 27 oktober 2025 de volgende opmerkingen op het concept-wijzigingsbesluit van het omgevingsplan voor het centrum kenbaar gemaakt:

Reactie 1.1 Functiezonering en dienstverlening
De VCZ acht het essentieel dat het kerngebied en dan met name het kernwinkelgebied (A) een beperking krijgt inzake dienstverlening. Door de vele sportscholen, tandartsen en kappers ontstaat er een situatie dat er te weinig detailhandel is in gebied waardoor in de toekomst het voor de detailhandel het lastiger gaat worden om goede klandizie te behouden. Dit geldt ook voor het Flevoplein, mede in gedachte dat de gemeente het Kerkplein als horecagebied wil laten ontwikkelen.
Tijdens de inloopbijeenkomst van 30 september 2025 is dit ook naar voren gebracht.

Beoordeling 1.1
In de geldende regels van het bestemmingsplan Centrumgebied dat deel uitmaakt van het Omgevingsplan Zeewolde is destijds onderscheid gemaakt in consumentverzorgende dienstverlening en andere vormen van dienstverlening. Consumentverzorgende dienstverlening is op grond van dat plan in het gehele centrumgebied toegestaan. Ingevolge het begrip hiervoor (art. 1 lid 1.20) wordt hieronder verstaan *'persoonlijke verzorging van consumenten, waaronder begrepen kapperszaken, schoonheidsinstituten, nagelstudio's en daarmee gelijk te stellen dienstverlening'*. Ten opzichte van kappers en schoonheidssalons is de functie-zonering dus onveranderd. De andere vormen van dienstverlening zijn in dat plan op de bestaande plek inbestemd (Centrum-1) en aan de noordzijde (Flevoplein, Stevinweg) met de

bestemming Centrum-2 zonder meer toegestaan. Omdat er nauwelijks onderscheid is te maken in typen dienstverlening en ook in het kader van handhaving en het moeten voldoen aan de Dienstenrichtlijn, waar branchering in principe niet is toegestaan, is dit onderscheid in deze wijziging van het omgevingsplan bewust los gelaten.
Ook heeft de huidige marktwerking bijgedragen aan deze vervaging omdat door leegstand van winkelpanden er wel vraag is geweest naar andere vormen van bedrijvigheid. Naar aanleiding daarvan is er in 2017 juist ingezet voor functieverruiming, waarvan de uitgangspunten in de Actiewijzer door de gemeenteraad zijn vastgesteld.
Vanuit het gegeven dat steeds meer detailhandel verdwijnt en wordt ingevuld met andere functies, zijn we als gemeente er ook wel bewust van dat dit mogelijk ten koste gaat van de levendigheid van het centrum. Juist om die reden wordt meer ruimte gegeven voor (centrumgerichte) horeca en detailhandel in combinatie met horeca, hetgeen ook is toegestaan.
Gelet op het vorenstaande en mede ook gelet op het economisch belang van ondernemers om hun onroerend goed te kunnen blijven aanbieden om leegstand te voorkomen, wordt de in deze wijziging van het omgevingsplan voorgestelde functiezonering gehandhaafd.

Reactie 1.2 Evenementen:
De VCZ is van mening dat het steeds moeilijker is om evenementen te organiseren. De regelgeving wordt steeds breder en ingewikkelder en kosten worden hoger. Er wordt daarom gepleit voor een standaardisatie en versimpeling van de regels met als uitgangspunt ‘ja, mits!’

Beoordeling 1.2:
Het huidige evenementenbeleid zoals dat via de APV is geregeld en in het gemeentelijk evenementenbeleid blijft in principe van kracht. Een omgevingsplan moet evenwel voldoen aan de eisen die de Omgevingswet daaraan stelt. Dit betekent concreet dat onderdelen van evenementen die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving in het omgevingsplan *moeten* worden geregeld. Voor wat betreft de evenementenlocaties in het centrum en op het naastgelegen evenemententerrein is hierop alvast ingespeeld. Concreet zijn de regels die al op grond van het beleid en APV voor evenementen gelden overgenomen in het omgevingsplan voor zover deze betrekking hebben op de fysieke leefomgeving. Binnen deze gegeven regels zijn de evenementen via het omgevingsplan toegestaan (lees: ja, mits) en loopt de vergunningplicht, net als nu het geval is, via de APV. Er is met de inwerkingtreding van dit plan dus geen sprake van ander (vergunningen)beleid voor evenementen ten opzichte van het huidige beleid. Wel is hierbij nog te vermelden dat het in de planning van 2026 ligt om de organisatoren van evenementen te benaderen om te kijken waar men bij het organiseren van evenementen aanloopt. De uitkomsten hiervan zullen worden geëvalueerd en meegenomen in een eventuele beleidsherziening.

Reactie 1.3 Vent- en uitstal vergunning:
Net als bij evenementen vraagt de VCZ hier ook om versoepelingen van de regels met een ‘meld-karakter’.

Beoordeling 1.3:
Het venten wordt niet geregeld in het omgevingsplan maar in de APV (afdeling 3). Op grond van artikel 3:15 APV is venten onder voorwaarden toegestaan en is hiervoor geen vergunning nodig. Ook is voor uitstallingen geen vergunning nodig, maar kan het college nadere regels stellen (artikel 2.10 lid 3 APV). Laatstgenoemde regeling is overgenomen in de wijziging van dit omgevingsplan. Een verdere versoepeling hiervan ligt niet in de rede.

Reactie 1.4 Flexibele plinten:
Verder is de VCZ van mening dat moet worden gezorgd voor flexibilisering in het geval van leegstand. Dit is nu niet ingevuld, volgens de VCZ. Pup stores als voorbeeld creëren extra traffic.

Beoordeling 1.4:
In de gemeentelijke reactie van de opmerkingen onder 1.1 is uiteengezet dat een functieverbreding ook noodzakelijk is om leegstand te voorkomen. Pop-upstores zijn weliswaar tijdelijke oplossingen, maar zijn economisch niet aantrekkelijk voor de pandeigenaren. Als gemeente beschouwen we pop-up stores als detailhandel en zijn deze dus toegestaan.

Reactie 1.5 Markt:
De VCZ stelt voor om de markt naar het Marktpad te verplaatsen, omdat het onlogisch is dat horecaondernemers iedere donderdag hun terrassen (deels) moeten opruimen, omdat de markt komt. Het tijdelijk verplaatsen naar het Horsterplein in december is ook niet logisch, omdat er al er al een specifiek gebied is dat hiervoor gebruikt kan worden, dit nog los van het verlies parkeerplaatsen die verloren gaan in die periode.

Beoordeling 1.5:
Op 19 december 2024 heeft de gemeenteraad in het kader van de evaluatie van de Actiewijzer Centrum Zeewolde besloten dat de markt op de huidige locatie blijft. De motivering was als volgt: *"in het traject van de Actiewijzer is in samenspraak met marktondernemers en centrumondernemers nadrukkelijk voor het Kerkplein gekozen. Met deze locatie worden bezoekers aan de markt het centrumgebied in getrokken via de winkelstraten (en dat geeft levendigheid en potentiële klandizie). Met het verplaatsen van de markt naar de rand van het centrum vervalt dit met het risico dat alleen de markt wordt aangedaan. Daarnaast biedt het door bebouwing omgeven Kerkplein toch enigszins bescherming tegen "weer en wind" ten gunste van het verblijfsklimaat voor bezoekers en ondernemers, een aspect dat voor het functioneren van de markt ook zeker van belang is. Marktondernemers bepleiten behoud van de markt op het Kerkplein. Dat verplaatsing mogelijkheden biedt voor andere invullingen (Horecaplein) en inrichting van het plein is juist. Functioneel is een horecaplein een al jarenlange wens en ook al jarenlang mogelijk. De praktijk is echter weerbarstig en laat zien hoe lastig (of wellicht wel onmogelijk) dit is. De bestaande insteek in de mix van beide, om zowel het functioneren van de markt i.r.t. het centrum als horeca op de schaal van Zeewolde op het Kerkplein mogelijk te maken, blijft de meest voor de hand liggende optie die aan alle belangen en de realiteit recht doet."*
De voorgaande argumenten zijn nog steeds actueel en de VCZ was ook

betrokken in het traject van de evaluatie. De huidige locatie wordt daarom gehandhaafd.

Reactie 1.6 Parkeren:
De VCZ uit haar zorg over het uit balans raken qua parkeerplaatsen in het centrum. Met meer en meer appartement zijn de parkeerplaatsen al met minimaal 24 afgenomen en dit gaat groeien volgens de VCZ. Voorgesteld wordt om voor het gebruik van de parkeergarage een loopdeur te plaatsen aan het Open Hof.

Beoordeling 1.6:
De Parkeerbalans is nog steeds sluitend, ook na realisering van de meest recente nieuwbouw van appartementen. Op het moment dat er vergunningen worden aangevraagd voor nieuwe herontwikkelingen worden deze getoetst aan de parkeerbalans.
Ten aanzien van het plaatsen van een extra loopdeur moet in de eerste plaats worden opgemerkt dat hier om een uitvoeringskwestie gaat (vergunning) en niet om een aspect waar in het omgevingsplan specifiek aandacht aan hoeft te worden besteed. Los daarvan is bij het de inrichting van de parkeergarage een bewuste keuze gemaakt ten aanzien van de huidige plaats van de in- en uitgang. Deze zorgt ervoor dat centrumbezoekers ook richting dit gedeelte van het centrum komen. Het plaatsen van een andere (extra) loopdeur is dan ook niet gewenst.

Reactie 1.7 Groen en klimaat:
Geconstateerd wordt door de VCZ dat groen en klimaat niet direct is uitgewerkt in dit plan, maar het wordt wel van belang geacht om dit aan de centrumontwikkeling te koppelen. Een groen dorp draagt bij aan een verdere positieve uitstraling. Een sfeervol centrum hangt hier deels mede samen.

Beoordeling 1.7:
De regels in het omgevingsplan verzetten zich niet tegen het groener maken van het centrum, dat is in beginsel gewoon mogelijk. In de evaluatie van de Actiewijzer Centrum Zeewolde naar aanleiding van vragen van de gemeenteraad (2024) is hier ook aandacht voor gevraagd. Daarbij is aangegeven dat met “hanging baskets” en bloembakken seizoensgebonden aanvullend groen in het centrumgebied wordt aangebracht en toevoeging van meer permanent groen in het centrumgebied in relatie tot onder meer klimaatadaptie (hittestress) wordt aanbevolen. Hiervoor zijn mede gelet op de beschikbare openbare ruimte geen concrete plannen, maar de aandacht zal wel uitgaan op het gezond houden van bestaande bomen zodat deze groter kunnen worden en zo schaduw kunnen geven.
Ook het thema klimaatadaptatie heeft de gemeentelijke aandacht. Vooralsnog wordt dit beperkt om aan de slag te gaan met de uitkomsten uit de klimaatstresstest, waaronder het beperken van wateroverlast op bepaalde plekken. In het gemeentedekkend omgevingsplan zal te zijner tijd het thema klimaatadaptatie, waar onder andere duurzaamheid, hittestress en biodiversiteit onder vallen, onderdeel worden van het omgevingsplan. Dan zal ook worden gekeken of regels nodig zijn om meer groen te stimuleren of te verplichten dan wel andere klimaatadaptieve regels in het plan op te nemen.

Reactie 1.8 Logistiek en bevoorrading:
Geadviseerd wordt om zorg te hebben voor het opnemen van venstertijden en routing, waarbij niet de last en belang van de ondernemers uit het oog moet worden verloren. Het centrum brengt nu eenmaal goederenvervoer met zich mee.

Beoordeling 1.8
Alleen de onderwerpen die vanuit de fysieke leefomgeving relevant zijn mogen in het omgevingsplan worden opgenomen. Dat zijn in dit geval bijvoorbeeld de geluidsregels (met de daarbij behorende tijden) voor laden en lossen (paragraaf 9.2).

Reactie 1.9 Veiligheid:
De VCZ wenst de ambitie voor een veilig en schoon centrum meer uitgewerkt te zien.

Beoordeling 1.9
(Sociale) Veiligheid en een schoon centrum zijn onderwerpen die hoofdzakelijk betrekking op (handhaving van) de openbare orde en veiligheid. Het omgevingsplan stelt hier in principe geen regels voor.

Reactie 1.10 Afval:
Afval is volgens de VCZ een belangrijk element in combinatie met logistiek en bevoorrading alsmede veiligheid (denk aan alle losse containers) dat in dit omgevingsplan wordt gemist.

Beoordeling 1.10:
Afvalinzameling heeft geen invloed op de fysieke leefomgeving en wordt via de 'Verordening van de gemeenteraad van de gemeente Zeewolde houdende regels omtrent afvalstoffen Afvalstoffenverordening Zeewolde 2019' gereguleerd.

Ad 2. Inspreker 2
Reactie 2.1
Inspreker heeft naar aanleiding van het gesprek tijdens de inloopbijeenkomst van 30 september een schriftelijke reactie opgesteld waarbij aangegeven wordt dat kamerverhuur mogelijk blijft op de panden Torenstraat 12 en Stevinhof 32 A, B, C en D.

Voorts wil inspreker graag de mogelijkheid houden voor kamerverhuur op de overige in zijn bezit zijnde panden Torenstraat 8 A,B,C,D en Torenstraat 25 t/m 51.

Beoordeling 2.1
Door inspreker wordt terecht geconstateerd dat kamerverhuur in het omgevingsplan niet meer mogelijk is. Om die reden wil hij zijn bestaande rechten voor kamerverhuur graag behouden. Ten aanzien hiervan kan worden opgemerkt dat locaties waar nu sprake is van kamerverhuur onder de algemene gebruiksregeling vallen die is opgenomen in artikel 6.1, eerste lid van het omgevingsplan. Kamerverhuur op die locaties blijft dus mogelijk. Mits dit gebruik voorafgaand aan de ter inzage legging van dit ontwerpbesluit tot wijziging van het omgevingsplan aanwezig was.

Nieuwe kamerverhuur achten wij in het centrumgebied niet (meer) wenselijk. Hiervoor zijn onder meer motieven als druk op de openbare ruimte (parkeertekort) en verlies van reguliere woningen aan te voeren. De mogelijkheid voor nieuwe kamerverhuur wordt dan ook niet in het omgevingsplan opgenomen.

B. Participatie ketenpartners

In het kader van het vooroverleg zijn de ketenpartners betrokken bij de wijziging van het omgevingsplan voor het centrumgebied. Op 16 juli 2025 zijn de volgende ketenpartners hierover schriftelijk geïnformeerd:

1. Provincie Flevoland;
2. Rijkswaterstaat Midden-Nederland;
3. Omgevingsdienst Flevoland & Gooi en Vechtstreek;
4. Waterschap Zuiderzeeland.

De vooroverlegreacties zijn hierna samengevat en van een gemeentelijk standpunt voorzien. Ook is bij het gemeentelijk standpunt aangegeven of de vooroverlegreactie heeft geleid tot een aanpassing van het concept-ontwerp.

Ad 1. Provincie Flevoland

Reactie 1.1 Provinciale instructieregels:

De provincie constateert in haar mail van 22 augustus 2025 dat het provinciaal belang niet in het geding is. Niettemin wordt aandacht gevraagd voor de planning waaruit blijkt wanneer de provinciale instructieregels vanuit de Omgevingsverordening worden opgenomen in het Omgevingsplan.

Beoordeling 1.1

Het gaat hier om een wijziging van het omgevingsplan voor het centrumgebied, alsmede voor de verordeningen die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving en voor het hele gemeentelijke grondgebied gelden. In de motivering van het omgevingsplan is al geconstateerd dat de instructieregels van de provincie die van toepassing zijn in het centrumgebied algemene regels zijn die niet aan de orde zijn voor deze wijziging.
Andere gebieden en onderwerpen worden de komende jaren verder uitgewerkt, zodat in 2032, het ‘gemeentedekkend’ omgevingsplan gereed is. In dat kader zal ook worden beoordeeld welke instructieregels moeten worden uitgewerkt.

Ad 2. Rijkswaterstaat Midden-Nederland

Vanuit de rol van Rijkswaterstaat als beheerder van het hoofdwegennet en hoofdwatersysteem geeft het omgevingsplan aanleiding tot de volgende opmerkingen.

Reactie 2.1

Bij de regels met betrekking tot gebruiksactiviteiten wordt bij een aantal gebruiksactiviteiten bij het toepassingsbereik aangegeven dat e.e.a. niet van toepassing is op situaties waarin wordt voorzien door andere wetgeving. Hierbij wordt onder andere verwezen naar de Wet beheer rijkswaterstaatswerken. Er wordt op gewezen dat deze wet is opgegaan in de Omgevingswet. Verzoek is dit aan te passen in de tekst.

Beoordeling 2.1
De betreffende artikelen waar nog wordt verwezen naar de Wet beheer rijkswaterstaatswerken zijn aangepast.

Reactie 2.2
Rijkswaterstaat constateert dat voor diverse activiteiten wordt aangegeven dat het verboden is dergelijke activiteiten uit te voeren zonder omgevingsvergunning. In theorie kunnen de beschreven activiteiten ook plaatsvinden nabij netwerken in beheer bij, dit aangezien diverse regels over activiteiten niet alleen betrekking hebben op het centrumgebied maar op het hele ambtsgebied van de gemeente. Om die reden wordt verzocht om in het omgevingsplan op te nemen, dat in het geval activiteiten plaatsvinden nabij netwerken in beheer bij Rijkswaterstaat er bij de beoordeling hiervan advies wordt gevraagd aan Rijkswaterstaat. Daarbij wordt ook gevraagd om in overweging te nemen als er een link wordt gelegd met de beperkingengebieden van het Rijk, zodat duidelijk wordt dat ook een omgevingsvergunning van Rijkswaterstaat nodig is.

Beoordeling 2.2
Het omgevingsplan moet voldoen aan de rijks- en instructieregels die voor de fysieke leefomgeving in de Omgevingswet en de diverse besluiten zijn gesteld.
In bijvoorbeeld het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) stelt het Rijk algemene regels voor een aantal activiteiten. Daarnaast zijn in het Bal regels opgenomen over thematische onderwerpen zoals bodem, luchtkwaliteit, industrielawaai, activiteiten bij rijkswaterstaatswerken en- infrastructuur, activiteiten die de natuur beïnvloeden en overige activiteiten van nationaal belang. Deze regels gelden naast het omgevingsplan.
Zoals ook uit de motivering bij dit wijzigingsbesluit blijkt (paragraaf 3.1.2), is een aantal bestaande gemeentelijke verordeningsregels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving geïntegreerd in het omgevingsplan. Hierbij is geanalyseerd in hoeverre het Bal van invloed is op de regels die in de wijziging van het omgevingsplan worden opgenomen en welke milieubelastende activiteiten voorkomen in deze wijziging van het omgevingsplan. Deze analyse is bijgevoegd in bijlage 3 bij de motivering.
Ook moet het omgevingsplan voldoen aan de instructieregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving. In hoofdstuk 5 van het Bkl zijn de instructieregels opgenomen die de gemeente bij het opstellen van het omgevingsplan in acht moet nemen. Met de wijziging van het omgevingsplan zijn regels opgenomen met als doel om aan de instructieregels te voldoen. De verschillende thema's zijn uitgewerkt in hoofdstuk 5 van de motivering bij dit besluit. Ook zijn de verordeningsregels getoetst aan het Bkl (bijlage 3 bij de motivering).
Samenvattend zijn wij van mening dat het plan voldoet aan de rijksregels en de instructieregels van het rijk. Het opnemen van aanvullende regels, zoals door het rijk wordt gevraagd, zijn alleen opgenomen daar waar dit vanuit de omgevingswet en de besluiten, zoals het Bal en het Bkl wordt vereist.

Ad 3. Omgevingsdienst Flevoland & Gooi en Vechtstreek

Reactie 3.1 Algemene opmerkingen
De OFGV vindt het lastig adviseren, omdat in het concept onderwerpen zijn opgenomen (zoals geluid, bodem, geur, externe veiligheid en luchtkwaliteit) die volgens de gemeente nog niet bedoeld zijn om nu te regelen.
De OFGV gaat daarom inhoudelijk niet in op deze onderdelen, maar signaleert wel dat ze in de tekst staan.

Beoordeling 3.1
De OFGV is in kennis gesteld van het feit dat het hier gaat om een wijziging van het omgevingsplan voor het centrumgebied, alsmede voor de verordeningen die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving en voor het hele gemeentelijke grondgebied gelden. Andere gebieden en onderwerpen wordt de komende jaren verder uitgewerkt, zodat in 2032, het 'gemeentedekkend' omgevingsplan gereed is.

Reactie 3.1: Evenementen en festiviteiten (hoofdstuk 6 en 9)
De OFGV plaatst een aantal opmerkingen bij de regels voor evenementen, onder andere:
1. Onzekerheid of het Evenementenbeleid 2025 al is vastgesteld.
2. Onduidelijkheid over eindtijden (24.00 uur) en geen onderscheid tussen werkdagen en weekends.
3. Onhelderheid over geluidsnormen (bijv. 65 dB(A) en 70 dB(A)) en welke meet- en rekenregels gelden.
4. Geen duidelijke regeling voor kleine evenementen (geen meld- of vergunningplicht) daar waar dit voor incidentele festiviteiten wel geldt. Verder is de paragraaf voor collectieve festiviteiten nog niet ingevuld. Verder nog een aantal opmerkingen over:
    - verbod op buurtfeesten op parkeerplaatsen,
    - late eindtijden (tot 02.00 uur), ook in relatie tot hoofdstuk 9 waar een eindtijd geldt van 0:00 uur.
    - hoge aantallen toegestane dagen met verhoogd geluid.
    - de locaties uit artikel 9.21 zijn niet raadpleegbaar. Ook wordt ten aanzien van dit artikel geadviseerd om de geluidmeting te verlengen van 1 minuut naar 3 minuten.
    - onjuiste of onduidelijke verwijzingen in artikelen.

Beoordeling 3.2
1. Het nieuwe evenementenbeleid is (nog) niet vastgesteld. Het ligt in de planning van 2026 ligt om de organisatoren van evenementen te benaderen om te kijken waar men bij het organiseren van evenementen aanloopt. De uitkomsten hiervan zullen worden geëvalueerd en meegenomen in een eventuele beleidsherziening.
2. De algemene regels voor kleine evenementen komen rechtstreeks uit het huidige evenementenbeleid en de APV. Er wordt geen onderscheid gemaakt in eindtijden en dagen.
3. Zie reactie onder 2.
4. Kleine evenementen zijn, zoals het nu ook al geregeld is, onder voorwaarden toegestaan. In het omgevingsplan is dit zo geregeld dat als wordt voldaan aan de voorwaarden (algemene regels) geen vergunning of melding nodig is. Omdat in het kader van het evenementenbeleid / de

APV wel een melding nodig is voor kleine evenementen, wordt voorkomen dat er sprake is van een dubbele regeling in die zin dat er voor zowel het planologische spoor (omgevingsplan) als voor het evenementenspoor een melding moet worden gedaan. De meldplicht voor incidentele festiviteiten vloeit voort uit de regeling die voorheen in de APV is opgenomen, deze is integraal overgenomen uit de APV. Wel is in het ontwerp de eindtijd aangepast, in de regel van het omgevingsplan stond abusievelijk 02.00 uur in plaats van 0.00 uur. Verder is verduidelijkt dat deze festiviteiten alleen binnen de inrichting moeten plaatsvinden.
De regels voor collectieve festiviteiten worden in het ontwerpbesluit ook nog opgenomen vanuit het Besluit aanwijzing collectieve festiviteiten.
Voor wat betreft de locaties genoemd in artikel 9.21, deze zijn wel raadpleegbaar op regelsopdekaart.nl. Het betreft hier het gehele centrumgebied en het evenemententerrein op de Hoek Horsterweg / Zuiderzeeweg.
Voor wat betreft de tijdsduur van de metingen zal de meettijd ook worden aangepast naar 3 minuten, dat meer aansluit op het meest recent gepubliceerde convenanten gehoorschade.
Bij het verbod op parkeerplaatsen gaat het om het gegeven dat een evenement/buurtfeest geen belemmering vormen voor het verkeer en hulpdiensten.
Ten slotte kan worden opgemerkt dat de verwijzingsfouten zijn aangepast.

<u>Reactie 3.3: Bodemkwaliteit (paragraaf 7.1.3)</u>
De OFGV vraagt waarom bodemregels zijn opgenomen terwijl geen wijziging van bodembeleid is beoogd. De relatie met bestaande artikelen in het omgevingsplan is onduidelijk.

Beoordeling 3.3
Zoals in paragraaf 5.2.9 van de motivering bij dit besluit al is aangegeven , moeten op grond van de instructieregels uit paragraaf 5.1.4.5 van het Bkl in het omgevingsplan regels worden opgenomen die eisen stellen aan de kwaliteit van de bodem waaraan moet worden voldaan om bouwactiviteiten op een bodemgevoelige locatie toe te kunnen staan. Een omgevingsplan kan deze bouwactiviteit toestaan als op een locatie deze grenswaarden worden overschreden, als daarbij wordt voorgeschreven dat sanerende of andere beschermende maatregelen getroffen worden.
Daarnaast moet in het omgevingsplan op zijn minst een meldingsplicht worden ingesteld voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie. Ook moeten er regels in het omgevingsplan worden opgenomen die het in stand houden van de sanerings- en andere beschermende maatregelen borgen.
Naar aanleiding van deze instructieregels was het aanvankelijk de bedoeling om de regels voor het bouwen uit hoofdstuk 22 rechtstreeks op te nemen in de bouwactiviteiten, zoals de vergunningplicht (artikel 22.26) en de bodemregels (22.29 t/m 22.31). Uiteindelijk is deze keuze niet gemaakt, maar zijn de betreffende regels abusievelijk blijven staan. Dit is aangepast.

Reactie 3.4 Geluid centrum en geluidhinder (hoofdstuk 9)
De OFGV constateert dat nieuwe geluidsnormen afwijken van bestaande landelijke regels (Bkl) en van het huidige omgevingsplan en dat deze afwijkingen beter gemotiveerd moeten worden. Sommige voorgestelde waarden zijn te hoog of volgens de OFGV juridisch niet toegestaan. Verder zijn de regels soms te open geformuleerd, wat weinig rechtszekerheid voor burgers biedt.
Ook ontbreken volgens OFGV bij de vergunningaanvraag belangrijke gegevens zoals type en aantal apparaten, duur van gebruik, geluidsvermogen, noodzaak van nachtwerk.

Beoordeling 3.4
In paragraaf 9.2 zijn de geluidsniveaus op de gevels voor het centrum verhoogd met als doel om in dit gebied met gemengde functies meer geluidbelasting voor activiteiten zoals laden en lossen toe te laten dan bijvoorbeeld in een rustige woonwijk. Geconstateerd wordt dat de regeling voor de activiteit laden en lossen in de nachturen niet voldoet aan artikel 5.65 Bkl. Dit is aangepast.
De door de gemeente aangehaalde specifieke aanvraagvereisten voor overige geluidhinder heeft betrekking op de regels zoals die voorheen waren opgenomen in de APV. Het gaat hier niet om de aanvraagvereisten voor milieubelastende activiteiten.

Reactie 3.5 Externe veiligheid
De OGGV adviseert om:
1. De titel “Veiligheid” te wijzigen in “Externe Veiligheid” en in de tekst de Risicobronnen (Atlas Leefomgeving) op te nemen.
2. Geen aandachts- en voorschriftengebieden op te nemen, omdat die er in het centrumgebied niet zijn en de betreffende artikelen te reserveren voor toekomstige wijzigingen.

Beoordeling 3.5
1. De titel Veiligheid van paragraaf 5.2.10 is aangepast in “Externe Veiligheid”. Omdat geconstateerd is dat er in het centrumgebied geen risicodragende bronnen zijn en er in de nabijheid van het centrum ook geen risicodragende bronnen aanwezig zijn die van invloed zijn op het centrumgebied, wordt het niet nodig geacht dit visueel te ondersteunen.
2. De aandachts- en voorschriftengebieden zullen op [gereserveerd] worden gezet als deze niet voorkomen.

Reactie 3.6: Luchtkwaliteit
De OFGV constateert dat in de motivering informatie ontbreekt over de luchtkwaliteit in Zeewolde en lokale bronnen en adviseert deze informatie alsnog toe te voegen.

Beoordeling 3.6
De motivering wordt aangevuld op het aspect luchtkwaliteit daar waar het relevant is voor het centrumgebied.

Reactie 3.7. Geur
Het omgevingsplan werkt het begrip aanvaardbare geurhinder en het afwegingskader nog niet uit, wordt geconstateerd door de OFGV. Voor

toekomstige ontwikkelingen moet de gemeente dit duidelijk gaan vastleggen.

Beoordeling 3.7
Zoals eerder bij de beoordeling onder 3.1 al is aangegeven is de OFGV in kennis gesteld van het feit dat vooralsnog alleen het centrumgebied en de verordeningen zijn uitgewerkt in deze wijziging. Andere gebieden en onderwerpen, waaronder ook geur, worden de komende jaren verder uitgewerkt, zodat in 2032, het 'gemeentedekkend' omgevingsplan gereed is.

Ad 4. Waterschap Zuiderzeeland

Reactie 4.1 Weging van het waterbelang / motivering ETFAL (par. 5.2.13)
Het waterschap verzoekt:
- dubbele teksten in par. 5.2.13.1 en 5.2.13.2 te schrappen;
- de motivering te herformuleren conform artikel 5.37 Bkl (afstemming met waterbeheerder, weging waterbelang);
- expliciet op te nemen dat de Gelderseweg op een primaire waterkering (Zeewolderdijk) ligt en dat binnen het plangebied ook een buitendijkse regionale waterkering aanwezig is.

Beoordeling 4.1
Wij kunnen ons vinden in het verzoek om de motivering en toetsing inzake de weging van het waterbelang te verduidelijken de dubbelingen te schrappen. De voorgestelde tekstuele aanpassingen worden overgenomen, waarbij expliciet aandacht wordt besteed aan de ligging van de primaire en regionale waterkeringen in het centrumgebied en de noodzaak van vroegtijdige afstemming bij eventuele toekomstige ingrepen.

Reactie 4.2: Standaard adviesteksten waterparagraaf
Het waterschap levert standaard adviesteksten aan over waterveiligheid, waterkwantiteit en waterkwaliteit en vraagt de gemeente te overwegen deze op te nemen, mede gezien verschillen tussen gemeenten. Dit kan desgewenst in overleg worden besproken.

Beoordeling 4.2
De aangeleverde standaard adviesteksten worden overgenomen en zullen voorafgaand aan de ter inzage legging van het ontwerpbesluit worden voorgelegd aan het waterschap voor akkoord, zoals gebruikelijk is.

Reactie 4.3: Doelstellingen artikel 2.1 – klimaatadaptatie
Het waterschap verzoekt om in artikel 2.1, na lid 1 sub i, expliciet als doel op te nemen: "het beschermen tegen de gevolgen van klimaatverandering", conform het VNG Handboek voor de omgevingsplanmaker.

Beoordeling 4.3
Het belang van klimaatadaptatie wordt onderschreven. Om die reden zal de doelstelling "het beschermen tegen de gevolgen van klimaatverandering" expliciet in artikel 2.1 worden opgenomen.

Reactie 4.4: Definitie van grondwater
Het waterschap vraagt om een ruimere definitie van grondwater (conform Waterwet) op te nemen, inclusief de onverzadigde zone, om discussies over bevoegd gezag te voorkomen (bijv. bij drains net boven de grondwaterspiegel). Verwezen wordt naar STOWA-rapport 2025-17.

Beoordeling 4.4
Voor de waterhuishouding geldt, zoals het waterschap zelf ook al aangeeft de Waterwet. De begrippen uit de Omgevingswet worden niet overgenomen in het omgevingsplan, omdat deze ingevolge artikel 1.1 van dit omgevingsplan van toepassing blijven. Omdat Hoofdstuk 22 waarin aspecten zijn geregeld over grondwater die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving (en niet op de Waterwet) en onlosmakelijk verbonden zijn met de Omgevingswet, wordt deze opmerking niet overgenomen.

Reactie 4.5: Toegestaan gebruik: water en waterberging
Het waterschap vraagt te borgen dat water, waterberging en waterhuishoudkundige voorzieningen als ondergeschikt gebruik zijn toegestaan bij gebruiksactiviteiten in het gehele grondgebied.

Beoordeling 4.5
In het plan zijn in het ontwerp van dit wijzigingsbesluit in paragraaf 6.1.1 ondergeschikte activiteiten opgenomen die in beginsel overal zijn toegestaan, waaronder de activiteiten en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding.

Reactie 4.6: Regels waterkeringen en wateractiviteiten
Het waterschap:
- kondigt aan dat regionale tekstvoorstellen voor borging van waterveiligheid (kern- en beschermingszones) in voorbereiding zijn;
- vraagt de regeling in paragraaf 7.1.5 Veiligheid aan te vullen conform de regeling in Lelystad;
- verzoekt in art. 7.14 lid 2 en art. 8.8 bij b. “schriftelijk” toe te voegen;
- acht aanvulling van afdeling 6.15 met een definitie van wateractiviteiten wenselijk.

Beoordeling 4.6
Kennis wordt genomen van de lopende regionale afstemming over waterveiligheidsregels. Deze kunnen in de toekomst worden verwerkt voor zover relevant voor de fysieke leefomgeving.
De voorgestelde tekstuele verduidelijkingen worden overgenomen in het definitieve ontwerp van de wijziging van het omgevingsplan, met uitzondering van het opnemen van het begrip ‘wateractiviteit’. In het omgevingsplan Zeewolde is dat als algemene verzamelnaam gebruikt voor activiteiten die in of nabij water plaatsvinden. De regels die daarvoor gelden spreken voor zich.
De voorgestelde aanpassingen worden, zoals gebruikelijk is, voorafgaand aan de ter inzage legging van het ontwerpbesluit voorgelegd aan het waterschap voor akkoord.

Reactie 4.7: Plankaart – waterkeringen en beperkingengebieden
Het waterschap vraagt om:

- beperkingengebieden toe te voegen voor de binnenbeschermingszone van de primaire waterkering en de kern- en beschermingszone van de buitendijkse regionale waterkering Haven Zeewolde;
- het Aandachtsgebied waterstaat (art. 4.6) te wijzigen in een beperkingengebied;
- een beperkingengebied op te nemen voor de rioolpersleiding RG 178 Pluuthaven met beschermingszone van 5 meter.

Beoordeling 4.7
Het belang van een juiste planologische borging van waterkeringen en leidingen wordt onderkend. De voorgestelde aanpassingen aan de plankaart en de aanduidingen van beperkingengebieden zullen zijn opgenomen in het ontwerp van deze wijziging van het omgevingsplan.

Reactie 4.8: Bijlage: wet- en beleidskader water
In de bijlage geeft het waterschap haar standaard adviesteksten mee die zij normaal gesproken in waterparagrafen terug willen zien. Het advies is om om te overwegen ze op te nemen.

Beoordeling 4.8
Kennis is genomen van de uitgebreide toelichting op het waterbeleid en onderschreven wordt het belang van een integrale benadering van waterveiligheid, waterkwaliteit en waterbeschikbaarheid binnen de omgevingsplanvorming. Vooralsnog beperkt deze wijziging van het omgevingsplan zich tot het centrumgebied en de verordeningen. Andere gebieden en onderwerpen, waaronder ook water, worden de komende jaren verder (integraal) uitgewerkt, zodat in 2032, het ‘gemeentedekkend’ omgevingsplan gereed is. In dat kader zullen ook de voor Zeewolde relevante aspecten van dit waterbeleid die in de bijlage zijn geformuleerd worden overgenomen.