

Bestemmingsplan  
Centrale Groenzone en  
Krachtenveld, 1e partiële  
herziening  
Gemeente Zeewolde

---

## COLOFON

TITEL: Bestemmingsplan Centrale Groenzone en Krachtenveld, 1e partiële herziening

STATUS: Vastgesteld

DATUM: 20 december 2018

AUTEUR: M. Proper

OPDRACHTGEVER: Gemeente Zeewolde



InterConcept BV  
Graaf Reinoldweg 4  
8084 JH 't Harde

T: 088 820 09 40  
I: [www.interconcept.nl](http://www.interconcept.nl)  
E: [info@interconcept.nl](mailto:info@interconcept.nl)

## Inhoudsopgave

|                                                  |           |
|--------------------------------------------------|-----------|
| <b>Toelichting</b>                               | <b>4</b>  |
| <b>Hoofdstuk 1 Inleiding</b>                     | <b>4</b>  |
| 1.1 Aanleiding                                   | 4         |
| 1.2 Begrenzing plangebied                        | 4         |
| 1.3 Vigerend bestemmingsplan                     | 5         |
| <b>Hoofdstuk 2 Gebieds- en planbeschrijving</b>  | <b>6</b>  |
| 2.1 Beschrijving plangebied                      | 6         |
| 2.2 Planbeschrijving                             | 6         |
| <b>Hoofdstuk 3 Beleidskader</b>                  | <b>7</b>  |
| <b>Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten</b>             | <b>8</b>  |
| <b>Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving</b>   | <b>9</b>  |
| 5.1 Plansystematiek                              | 9         |
| 5.2 Toelichting bij de verbeelding               | 9         |
| 5.3 Toelichting bij de regels                    | 9         |
| <b>Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid</b>               | <b>10</b> |
| 6.1 Economische haalbaarheid                     | 10        |
| 6.2 Maatschappelijke aanvaardbaarheid            | 10        |
| <b>Bijlagen</b>                                  | <b>11</b> |
| Bijlage 1 Visie kleinschalige bedrijventerreinen | 11        |
| <b>Regels</b>                                    | <b>12</b> |
| <b>Hoofdstuk 1 Inleidende regels</b>             | <b>13</b> |
| Artikel 1 Begrippen                              | 13        |
| Artikel 2 Reikwijdte en toepassing               | 14        |
| <b>Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels</b>             | <b>15</b> |
| Artikel 3 Gemengd - 1                            | 15        |
| <b>Hoofdstuk 3 Algemene regels</b>               | <b>18</b> |
| Artikel 4 Anti-dubbeltelregel                    | 18        |
| <b>Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels</b>      | <b>19</b> |
| Artikel 5 Overgangsrecht                         | 19        |
| Artikel 6 Slotregel                              | 20        |
| <b>Vaststellingsbesluit</b>                      | <b>21</b> |

# Toelichting

## Hoofdstuk 1 Inleiding

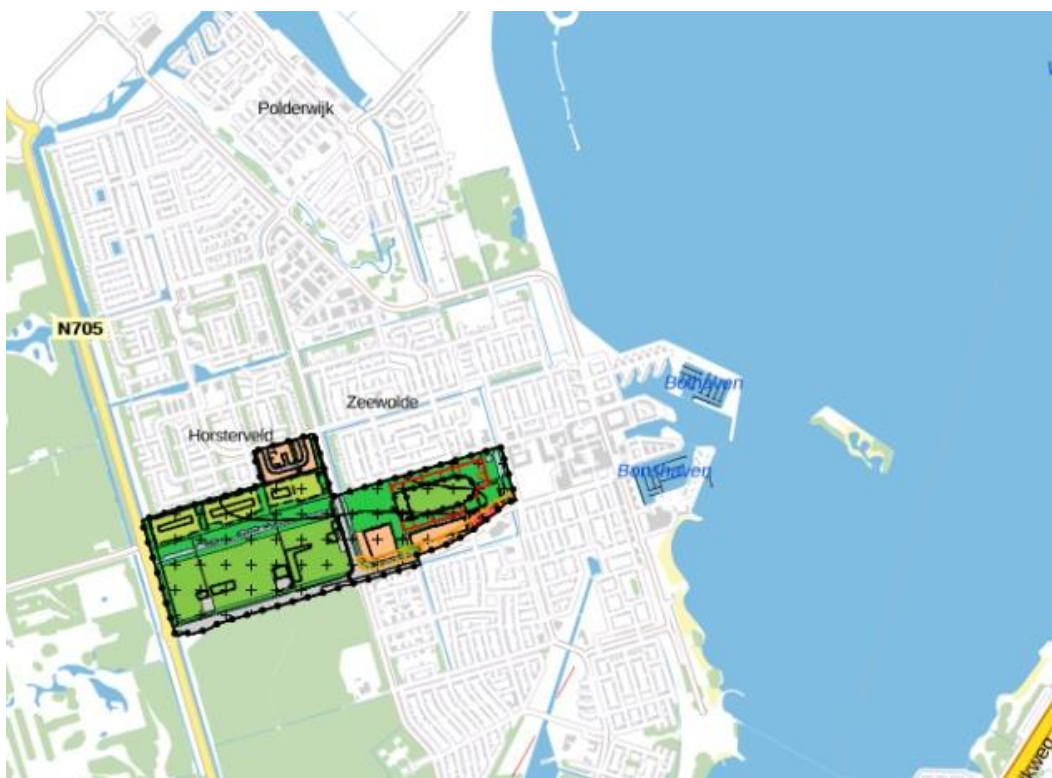
### 1.1 Aanleiding

De Gemeenteraad van Zeewolde heeft op 14 december 2017 de Visie kleinschalige bedrijventerreinen vastgesteld. Deze visie heeft betrekking op de bedrijventerreinen Gildenveld, Krachtenveld, Schepenveld en Planetenveld en stelt voor deze terreinen onder andere enkele verruimingen in gebruiks- en of bouwmogelijkheden voor.

Met deze partiële herziening wordt uitvoering gegeven aan de vastgestelde Visie, voor zover het verruimingen voor het bedrijventerrein Krachtenveld betreft.

### 1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied van deze partiële herziening is gelijk aan die van het bestemmingsplan Centrale Groenzone en Krachtenveld. De onderstaande afbeelding toont globaal de ligging ervan. Het bedrijventerrein Krachtenveld beslaat slechts een klein gedeelte in het noorden van dit plangebied.



Ligging Centrale Groenzone en Krachtenveld (Bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl))



### **1.3 Vigerend bestemmingsplan**

Het geldende bestemmingsplan, dat hiermee partieel wordt herzien, is vastgesteld op 22 september 2012. Daarna zijn, met de vaststelling van de Parapluherziening parkeren op 12 december 2013, enkele aanpassingen gedaan in de algemene gebruiksregels met betrekking tot de parkeerregeling.

## Hoofdstuk 2      Gebieds- en planbeschrijving

### 2.1      Beschrijving plangebied

Krachtenveld is gebied met een gemengde bestemming, aan de noordzijde van de centrale groenzone van Zeewolde. Het biedt ruimte aan bedrijven in de lagere milieucategorieën (1 en 2) en aan maatschappelijke en dienstverlenende functies en bedrijfswoningen.

Het gebied heeft meer de uitstraling van een woongebied, dan van een bedrijventerrein. Dit komt doordat aan de straatzijde vooral bedrijfswoningen zijn gelegen, met de bedrijfsgebouwen daarachter.

### 2.2      Planbeschrijving

Met deze partiële herziening worden de gebruiksmogelijkheden voor het bedrijventerrein Krachtenveld verruimd. Concreet wordt een vergadercentrum toegevoegd als toegestane functie.



Deelgebieden Krachtenveld (Bron: Visie kleinschalige bedrijventerreinen)

### **Hoofdstuk 3      Beleidskader**

Dit plan betreft een partiële herziening van het bestemmingsplan Centrale Groenzone en Krachtenveld. In de toelichting bij dit bestemmingsplan is uitgebreid gemotiveerd waarom wordt voldaan aan het ruimtelijk beleid op Rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau.

De wijzigingen die met deze partiële herziening worden doorgevoerd zijn ondergeschikt van aard en komen voort uit de Visie kleinschalige bedrijventerreinen. Ook deze visie, die als bijlage 1 bij deze plantoelichting is opgenomen, is tot stand gekomen met inachtneming van het geldende ruimtelijk beleid.

## **Hoofdstuk 4      Omgevingsaspecten**

In het kader van de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan moet beoordeeld worden hoe het plan zich verhoudt tot diverse omgevingsaspecten, waaronder bodem, geluid, ecologie, archeologie, milieuzonering en gevolgen voor de waterhuishouding.

De verruiming van de gebruiksmogelijkheden leidt niet tot een hogere milieubelasting ten opzichte van de reeds toegestane functies. Er treden met de voorgestelde aanpassing dan ook geen knelpunten op ten aanzien van omgevingsaspecten.

## Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

### 5.1 Plansystematiek

De Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat ruimtelijke plannen digitaal en analoog beschikbaar moeten zijn. Dit brengt met zich mee dat bestemmingsplannen digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze gepresenteerd moeten worden. Daarom stelt onder andere de Wro eisen waaraan digitale en analoge plannen moeten voldoen. Zo bevat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) bindende afspraken waarmee bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden.

Omdat het een partiële herziening betreft, blijft het onderliggende bestemmingsplan (het moederplan) van kracht en worden slechts enkele wijzigingen aangebracht aan de regels. In principe kan volstaan worden met het opnemen van enkel de wijzigingen in de regels. Voor de leesbaarheid van het plan is er echter voor gekozen om de bestemmingen en de regels waaraan aanpassingen worden gedaan volledig op te nemen. Concreet betekent dat dat in deze partiële herziening de bestemmingsvlakken 'Gemengd - 1' inclusief alle bijbehorende aanduidingen op de verbeelding zijn weergegeven en dat de regels bij de bestemming 'Gemengd - 1' volledig zijn overgenomen in de planregels, waarbij door middel van onderstrepen is aangegeven welke (delen van) de regels zijn toegevoegd.

### 5.2 Toelichting bij de verbeelding

Op de verbeelding zijn in de basis alle bestemmingsvlakken 'Gemengd - 1' met de bijbehorende aanduidingen overgenomen uit het moederplan. Voor de gebieden die niet zijn ingekleurd zijn er geen wijzigingen in de verbeelding of de regels en blijft het moederplan dus onverkort van kracht.

Ten opzichte van het moederplan zijn er geen aanpassingen gedaan aan de verbeelding.

### 5.3 Toelichting bij de regels

De bestemmingsomschrijving bij de bestemming Gemengd - 1 is aangepast, waarbij vergadercentrum is toegevoegd als toegelaten functie. Vergadercentrum is tevens toegevoegd aan de Begrippen.

Deze aanpassingen leiden tot een beperkte toename van de gebruiksmogelijkheden voor het gebied Krachtenveld.

## **Hoofdstuk 6      Uitvoerbaarheid**

### **6.1      Economische haalbaarheid**

Met de uitvoering van dit plan zijn geen andere gemeentelijke kosten gemoeid dan die van de procedure zelf. Ook is er geen sprake van verhaalbare kosten. Er is dan ook geen aanleiding om een exploitatieplan vast te stellen.

### **6.2      Maatschappelijke aanvaardbaarheid**

#### **6.2.1    *Inspraak***

De planologische wijzigingen die met deze partiële herziening worden vastgelegd zijn beperkt qua aard en omvang. Daarbij vloeien deze rechtstreeks voort uit de recent vastgestelde Visie kleinschalige werklocaties en is in dat kader een inspraakprocedure doorlopen. Daarom is deze partiële herziening niet voor inspraak ter inzage gelegd. Wel bestaat tijdens de wettelijke bestemmingsplanprocedure de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen.

#### **6.2.2    *Vooroverleg***

Over het plan is vooroverleg gevoerd, zoals bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, met de provincie Flevoland en het Waterschap Zuiderzeeland.

De provincie Flevoland heeft aangegeven geen strijdigheden met het provinciaal ruimtelijk beleid te zien. Ook het Waterschap Zuiderzeeland heeft geen opmerkingen.

De ontvangen reacties geven geen aanleiding tot aanpassingen van het bestemmingsplan ten opzichte van het voorontwerp.

#### **6.2.3    *Zienswijzen***

Het ontwerp heeft met ingang van 29 augustus 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

## **Bijlagen**

### **Bijlage 1    Visie kleinschalige bedrijventerreinen**



gemeente  
Zeewolde

## Visie kleinschalige bedrijventerreinen

Gemeente Zeewolde



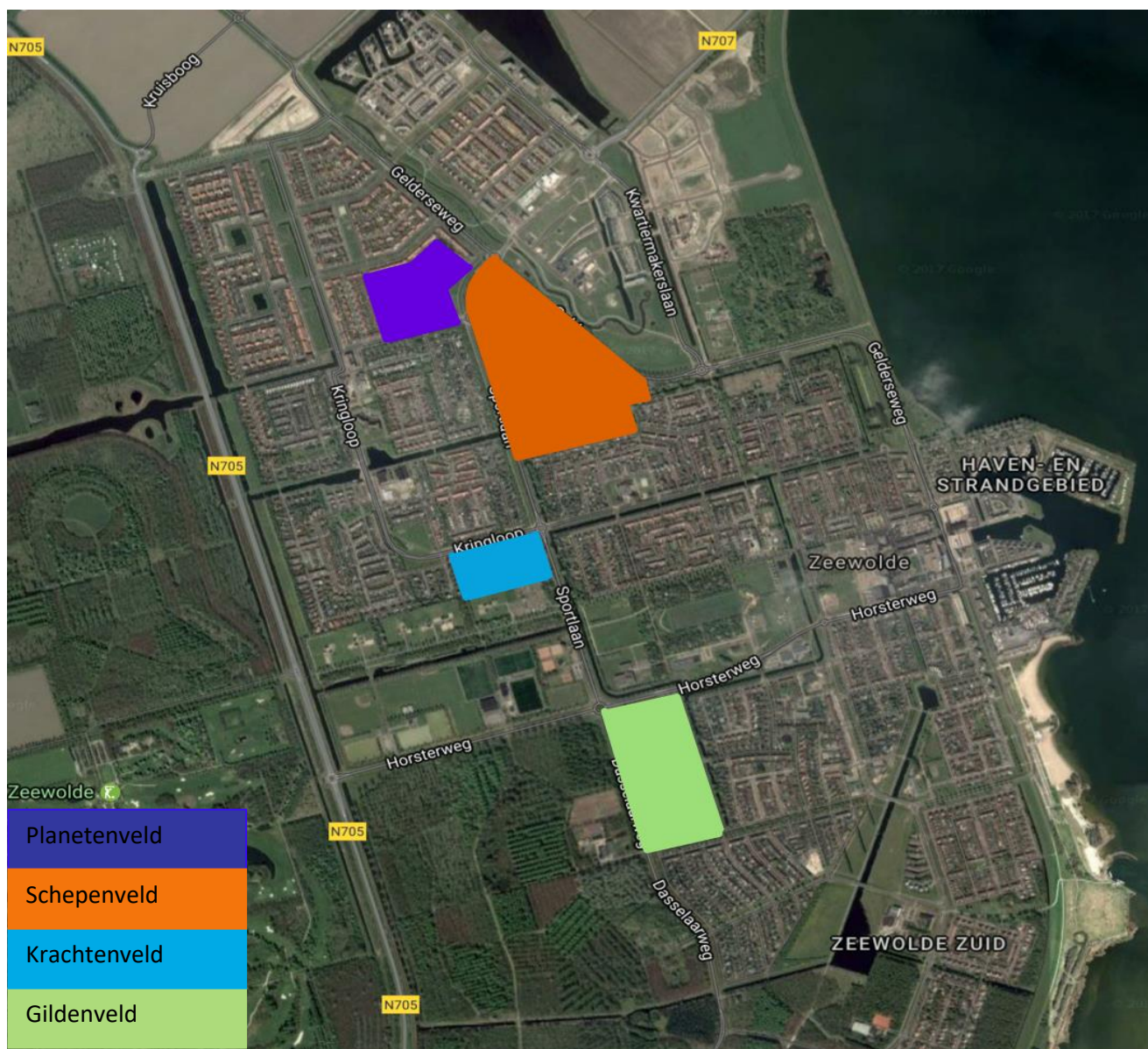


|                                                                                                                         |                                            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| <b>Status</b>                                                                                                           | Definitief<br>Inspraakreacties<br>verwerkt |
| <b>Datum</b>                                                                                                            | 27 oktober 2017                            |
|                                       |                                            |
| AXON Adviseurs bv                                                                                                       |                                            |
| Jonkerschap 1                                                                                                           |                                            |
| 8806 KP Achlum                                                                                                          |                                            |
| www.axonadviseurs.nl                                                                                                    |                                            |
| info@axonadviseurs.nl                                                                                                   |                                            |
| <b>Adviseurs:</b>                                                                                                       |                                            |
| Drs. Anneke van der Meer                                                                                                |                                            |
| 06-12647489                                                                                                             |                                            |
| <b>Projectnummer:</b>                                                                                                   |                                            |
| 2017567/AM                                                                                                              |                                            |
| <b>Opdrachtgever:</b>                                                                                                   |                                            |
| Gemeente Zeewolde                                                                                                       |                                            |
|  <span>gemeente<br/>Zeewolde</span> |                                            |

## Inhoudsopgave

|          |                                                          | <b>Blz</b> |
|----------|----------------------------------------------------------|------------|
| <b>1</b> | <b>Inleiding</b>                                         | <b>1</b>   |
| 1.1      | Waarom een toekomstvisie?                                | 1          |
| 1.2      | Wat bereiken we?                                         | 1          |
| 1.3      | Voor welke terreinen?                                    | 2          |
| 1.4      | Relatie met de Omgevingswet                              | 2          |
| 1.5      | Hoe is de visie tot stand gekomen?                       | 3          |
| <b>2</b> | <b>Kader en vertrekpunt</b>                              | <b>4</b>   |
| 2.1      | Beleid Provincie Flevoland                               | 4          |
| 2.2      | Beleid Gemeente Zeewolde                                 | 4          |
| 2.3      | Actuele trends en ontwikkelingen                         | 6          |
| <b>3</b> | <b>Locatiekenmerken kleinschalige bedrijventerreinen</b> | <b>8</b>   |
| 3.1      | Gildenveld                                               | 8          |
| 3.2      | Krachtenveld                                             | 11         |
| 3.3      | Schepenveld                                              | 13         |
| 3.4      | Planetenveld                                             | 15         |
| <b>4</b> | <b>De toekomst van de bedrijventerreinen</b>             | <b>17</b>  |
| 4.1      | Het belang                                               | 17         |
| 4.2      | De veranderopgave                                        | 17         |
| 4.3      | Naar werklandschappen                                    | 17         |
| 4.4      | Profielen werklandschappen                               | 18         |
| <b>5</b> | <b>Afweging ruimtelijke en functionele verruiming</b>    | <b>20</b>  |
| <b>6</b> | <b>Toetsingskaders verruimingsactiviteiten</b>           | <b>25</b>  |
| <b>7</b> | <b>Uitvoering</b>                                        | <b>32</b>  |

**Bijlage 1:** spelregels zelfstandige woonvormen



# 1. Inleiding

## 1.1 Waarom een Visie?

In 2013 stelde de gemeenteraad van Zeewolde de gemeentelijke Structuurvisie 2022 vast. Hierin staat dat binnen de beleidsperiode 'de kleinschalige bedrijvigheid binnen de kern moet worden gehandhaafd en versterkt'. Deze beleidslijn is ook met de vaststelling van de Structuurvisie werklocaties Zeewolde op 27 september 2013 door de raad onderstreept en verder uitgewerkt. Voor de vier terreinen kleinschalige bedrijventerreinen in Zeewolde (Gildenveld, Krachtenveld, Schepenveld en Planetenveld) is in beide Structuurvisies geen verdere uitwerking van beleid gegeven. Er zijn diverse redenen om deze uitwerking via de voorliggende visie uit te voeren:

Het bestaande aanbod van bedrijfstvastgoed op Gildenveld, Krachtenveld, Schepenveld en Planetenveld sluit al langere tijd onvoldoende aan op de vraag en de actuele marktontwikkelingen. Daarnaast bieden de geldende bestemmingsplannen onvoldoende perspectief en flexibiliteit om in te kunnen spelen op passende alternatieve functies bij bedrijfsbeëindiging en nieuwe initiatieven van zittende of nieuwe ondernemers. Met als ongewenste gevolgen: langdurige leegstand, niet verkochte percelen (Gildenveld II), oneigenlijk gebruik van bedrijfstvastgoed (o.a. wonen) en langdurig uitstel van verkoop van bedrijfstvastgoed bij bedrijfsbeëindiging. Daarnaast gaat deze visie in op de vraag of (delen van) de kleinschalige bedrijventerreinen in de toekomst geschikt kunnen zijn voor alternatieve functies, waaronder ook woonvormen. Daarmee houden we rekening met de actuele behoefte zoals omschreven in de Woonvisie en de aandacht voor duurzaam ruimtegebruik van bestaand bebouwd gebied in Zeewolde.

Kortom, het is om diverse redenen wenselijk om een samenhangende ruimtelijke visie op deze kleinschalige bedrijventerreinen op te stellen, waarbij ook een relatie wordt gelegd met de ontwikkeling van het centrumgebied (Actiewijzer Centrum Zeewolde) en de grootschalige bedrijventerreinen. Deze visie resulteert in een helder en praktisch toetsingskader dat gebruikt kan worden om gemotiveerd af te kunnen wijken van het bestemmingsplan of om het geldende bestemmingsplan bij te kunnen stellen.

## 1.2 Wat bereiken we?

De gemeente Zeewolde wil inspelen op de economische dynamiek en werken aan de kwaliteit van de bestaande voorraad. Door daarbij ook met het bedrijfsleven in gesprek te gaan en te blijven, benutten we de daar aanwezige kennis, ontwikkelen we kennisstructuren en zoeken we horizontale samenwerking. De omgeving vraagt om meer flexibiliteit in (ruimtelijke) plannen, zodat nieuwe ontwikkelingen makkelijker gerealiseerd kunnen worden. Het voorliggende document vormt een communicatiemiddel tussen de initiatiefnemers en de gemeente Zeewolde.

We willen initiatiefnemers van plannen op de bedrijventerreinen op een efficiënte, klantvriendelijke en snelle manier van dienst zijn. Het toetsingskader moet daarom ook actueel, transparant en praktisch toepasbaar zijn. Hiermee kunnen we in een vroeg stadium aangeven hoe de gemeente met nieuwe plannen omgaat en waar de kansen en prioriteiten op de verschillende terreinen liggen.

Via dit kader kunnen we ook een goede en snelle onderbouwing maken bij de afweging of een nieuwe functie – die niet binnen het vigerende bestemmingsplan past - op de terreinen gewenst en passend is. Samengevat willen we met de voorliggende Visie de volgende **vier doelen** bereiken:

1. Een helder overzicht van de verruiming van de gebruiksmogelijkheden op (delen van) de bedrijventerreinen;
2. Een snelle en transparante beoordeling van initiatieven die afwijken van het geldende bestemmingsplan;
3. Een uitnodiging aan initiatiefnemers om met initiatieven te komen die een bijdrage leveren aan de in de visie geformuleerde ambities;
4. Een goede ondersteuning bij de verdere acquisitie/verkoop van onverkochte percelen, leegstaande of te koop staande bedrijfspanden.

### **1.3 Voor welke terreinen?**

Het toetsingskader heeft betrekking op de vier kleinschalige binnenstedelijke bedrijventerreinen van Zeewolde:

1. Gildenveld
2. Krachtenveld
3. Schepenveld
4. Planetenveld.

In dit document leggen we wel een relatie met de ontwikkeling van het Centrumgebied, Vestingveld en de grootschalige bedrijventerreinen Trekkerveld/ Horsterparc. De problematiek van het nog niet tot wasdom gekomen terrein Vestingveld in relatie tot de overige detailhandelsvoorzieningen in Zeewolde is van andere orde en vereist een benadering op een hoger schaalniveau (nieuwe structuurvisie/omgevingsvisie).

### **1.4 Relatie met de Omgevingswet**

Dit toetsingskader kan op termijn als bouwsteen gelden voor de toekomstige wettelijke instrumenten van de Omgevingswet (Omgevingsvisie, Programma, Omgevingsplan). De opzet en de doelstellingen van dit toetsingskader sluiten aan bij de verbeterdoelen van de Omgevingswet:

1. verbeteren van de transparantie in regelgeving en beleid;
2. snellere en efficiëntere procedures;
3. flexibiliteit en ruimte voor nieuwe initiatieven.

### **1.5 Hoe is de visie tot stand gekomen?**

De concept visie is in werkgroepverband tot stand gekomen, waarbij vooraf gesproken is met onder andere de Bedrijfskring Zeewolde en een bedrijfsmakelaar. De gemeente Zeewolde heeft de conceptvisie op 13 juni 2017 gepubliceerd. De visie heeft met ingang van 14 juni tot en met 26 juni 2017 op het gemeentehuis en de gemeentelijke website ter visie gelegen. Op 19 juni 2017 is een inloopavond georganiseerd, waarvoor ondernemers en omwonenden zijn uitgenodigd. De ontvangen inspraakreacties zijn in de **'Reactienota Inspraak'** samengevat en van een gemeentelijk antwoord voorzien. In deze nota zijn ook ambtshalve aanpassingen opgenomen. De visie is naar aanleiding van deze Reactienota aangepast en definitief gemaakt. Deze definitieve versie wordt ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden.

## **2. Kader en vertrekpunt**

### **2.1 Beleid Provincie Flevoland**

De provincie heeft het locatiebeleid voor bedrijventerreinen uitgewerkt in het Provinciale Omgevingsplan (2006), de Visie Werklocaties Flevoland 2030+ en geeft uitvoering aan het Convenant Bedrijventerreinen 2010-2020. Er wordt gewerkt aan een nieuwe Provinciale Omgevingsvisie, waarin de nieuwste trends en ontwikkelingen mee worden genomen.

In het huidige beleid geeft de provincie richting aan de ontwikkeling van werklocaties in een nieuwe realiteit. Doelstelling is om te komen tot zorgvuldig ruimtegebruik van werklocaties zodat het aanbod passend is bij de behoefte en regionaal is afgestemd. De provincie werkt met een veranderagenda en hanteert daarin een volgende van prioriteit 1) het werken aan de kwaliteit van de bestaande voorraad, 2) waar mogelijk schrappen van plannen die niet de beoogde kwaliteit toevoegen en 3) onder voorwaarden toevoegen van goede, nieuwe voorraad. De provincie streeft naar energiezuinige en klimaatbestendige werklocaties.

De provincie biedt ruimte en stimuleert experimenten en creatieve oplossingen. In dit verband worden ook de zogenoemde ‘informele werklocaties’ genoemd: een locatie waar bedrijven en werkvormen zich kunnen vestigen die vallen onder de milieucategorie 1, 2 en 3.1, waarbij sprake is van een zekere en ruimtelijk herkenbare menging met andere functies (detailhandel, voorzieningen, wonen en dergelijke) die ook bestemmingsplan-technisch mogelijk is gemaakt.

### **2.2 Beleid Gemeente Zeewolde**

#### *Structuurvisie Gemeente Zeewolde en Structuurvisie werklocaties Zeewolde*

De gemeente Zeewolde heeft haar beleid voor werklocaties vastgesteld in de Structuurvisie Gemeente Zeewolde 2022 en de Structuurvisie werklocaties Zeewolde 2013-2017. Hierin staat dat Zeewolde de werkgelegenheid graag wil vasthouden: “De bedrijvigheid mag zich vanuit de bestaande kwaliteiten geleidelijk verder ontwikkelen”. Tot 2022 voorziet de geldende Structuurvisie uit 2013 geen uitbreiding van de bestaande bedrijventerreinen. Het behouden en creëren van een divers economisch profiel is het doel. Dit wordt geborgd door aan de 3 grotere bedrijventerreinen in Zeewolde een specifiek profiel te koppelen. Zie kader 1.

### **Kader 1: Profielen grootschalige bedrijventerreinen Zeewolde**

|                      |                                                                                                                                                    |
|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Horsterparc:</i>  | bedoeld voor de vestiging van hoogwaardige bedrijfsvestigingen, zoals zakelijke dienstverlening, kennisgerelateerde productie en handelsbedrijven. |
| <i>Trekkersveld:</i> | geschikt voor middelgrote en grote bedrijven, in de sectoren transport, logistiek, productie, groothandel en industrie.                            |
| <i>Vestingveld:</i>  | gericht op gemengde bedrijven en grootschalige perifere detailhandel.                                                                              |

Voor de vier kleinschalige bedrijventerreinen is in de kern is ten doel gesteld om deze terreinen te handhaven en te versterken. De bijbehorende opgaven zijn in kader 2 verwoord.

### **Kader 2: Beleidsmatige opgaven kleinschalige bedrijvigheid (Structuurvisie 2022)**

- het accent ligt op het werken aan huis, bedrijvigheid aan huis, ontwikkeling van (kleinschalige) gemengde woon-werkmilieus;
- blijven streven naar werkgelegenheid die voor 80 - 90% in balans is met de aard en omvang van de beroepsbevolking;
- verdere differentiatie van werkgelegenheid, er is werkgelegenheid voor de verschillende opleidings-niveaus;
- uitbouw van werkgelegenheid in de zorg- en recreatiesector (recreatie, wellness, sport, gezondheid) en in de sector milieutechnologie (duurzaamheid).

De beleidsdoelstellingen voor bedrijvigheid die in de Structuurvisie 2022 zijn verwoord, zijn in de thematische 'Structuurvisie werklocaties Zeewolde' nogmaals onderstreept. Hierin zijn de doelstellingen voor de hoogwaardige en gemengde reguliere terreinen verder uitgewerkt (zie kader 3). De vier kleinschalige bedrijfsterreinen zijn in deze visie gedefinieerd als (gezoneerde) locaties binnen de bebouwde kom. Deze terreinen zijn geschikt voor bedrijven met een hindercategorie 1 t/m 2 en sluiten meestal aan op omliggende woonwijken. Voor deze vier terreinen is in de Structuurvisie geen verdere uitwerking van beleid gegeven.

### **Kader 3: Categorisering formele werklocaties (Structuurvisie werklocaties Zeewolde)**

|                                       |                                                        |
|---------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| Hoogwaardig regulier bedrijventerrein | • Horsterparc (deel A)                                 |
| Gemengd regulier bedrijventerrein     | • Horsterparc (deel B), Schepenveld, Vestigingveld     |
|                                       | • Trekkersveld (Gemengd +).                            |
| Kleinschalig bedrijventerrein         | • Gildenveld, Krachtenveld, Schepenveld, Planetenveld. |



#### *Actiewijzer Centrum Zeewolde 2017*

Recent heeft de gemeente Zeewolde de Actiewijzer vastgesteld. Dit plan bevat een actieplan voor een aantrekkelijk en toekomstbestendig centrum. Eén van de doelstellingen is de verruiming van gebruiksmogelijkheden voor panden in het centrum, met functies die publiek trekken (ABC-strategie). De keuzes voor het centrumgebied en de binnenstedelijke bedrijventerreinen zijn op elkaar afgestemd.

#### *Woonvisie 2015-2020*

Voor de verkenning van de toekomstmogelijkheden van de vier bedrijventerreinen biedt de Woonvisie ook beleidsmatige aanknopingspunten. Volgens de Woonvisie is tot 2022 de verdere invulling van Polderwijk gepland. Daarnaast komen open locaties in de bestaande kern (onder voorwaarden) in aanmerking voor woningbouw. Daarbij ligt de focus op het creëren van meer diversiteit in woonvormen (toevoegen wat er nog niet is), bijvoorbeeld woon-werk combinaties, woon-zorgconcepten en bijzondere woonvormen.

#### *Bestemmingsplannen*

Voor de vier kleinschalige bedrijventerreinen gelden verschillende actuele bestemmingsplannen (niet ouder dan 10 jaar). De afgelopen 5 jaar zijn ongeveer 7 afwijkingen van de vigerende bestemmingsplannen verleend. Deze afwijkingen hadden nagenoeg allemaal tot doel om ter plaatse een verruiming van de gebruiksmogelijkheden mogelijk te maken.

### **2.3 Actuele trends en ontwikkelingen**

Actuele trends en ontwikkelingen vormen het kompas voor de toekomstbestendige kleinschalige bedrijventerreinen. Ze geven de richting aan voor de kansen en mogelijkheden in Zeewolde.

#### *Economische trends*

Voor de komende jaren heeft het bedrijfsleven te maken met trends als: invloed slimme netwerken, noodzaak van innovatieve technologieën, circulaire economie, vervanging van werk door robots en digitale systemen, samenwerking in de keten, veranderende bestedingspatronen, toename van kleine bedrijven (zzp'ers), invloed social media en internet, meer mogelijkheden voor flexibel-/ thuiswerken. Op het gebied van duurzaamheid gaat het niet alleen over duurzame productie, maar ook over duurzaam en zuinig grondgebruik. Voor de lange termijn houden we daarom rekening met de tendens dat de omvang en de samenstelling van werkgelegenheid op de formele werklocaties zal wijzigen. Werkgelegenheid ontwikkelt zich meer en meer op de (informele) gemengde werklocaties. Er ligt een opgave om hier met het ruimtelijk en economisch beleid voor de terreinen in Zeewolde op in te spelen.

#### *Toekomstmogelijkheden van bestaand vastgoed*

Er ligt een opgave om het bestaand vastgoed op de bedrijventerreinen courant en aantrekkelijk te houden. Lang leegstaande panden of het achterwege blijven van onderhoud of vervanging van het vastgoed zorgt op termijn voor een toename van incourant, bedrijfsvastgoed dat onverhuurbaar of onverkoopbaar blijkt.

#### *Ruimte voor initiatief en maatwerk*

De afgelopen jaren is er een verandering waarneembaar in de vraag naar ruimte voor nieuw initiatief en het functioneren van de bedrijventerreinen. Bij de gemeente komen met enige regelmaat verzoeken binnen om naast de reguliere bedrijvigheid, ook andere functies in (leegstaande) bedrijfspanden toe te staan: functies als leisure-, zakelijke, persoonlijke en maatschappelijke dienstverlening, diverse zelfstandige woonvormen (woonwerkcombinaties, woon-zorg combinaties) en sport en fitness. Voor deze situaties is maatwerk nodig. Het is belangrijk om deze initiatieven de ruimte op de juiste plek te kunnen bieden. De bestaande planologische mogelijkheden sluiten niet altijd aan op deze verzoeken of bieden onvoldoende houvast voor maatwerk.

## 3. Locatiekenmerken kleinschalige bedrijventerreinen

In dit hoofdstuk volgt een beschrijving van de kenmerken van de vier kleinschalige bedrijventerreinen.

### 3.1 Gildenveld

#### *Locatiekenmerken*

Het bedrijventerrein Gildenveld is een ruim opgezet terrein aan de rand van de bebouwde kom van Zeewolde. Het terrein ligt op de overgangszone van het bestaande woongebied, de sportvelden en het Horsterwold. Het terrein is vanuit bedrijfseconomisch perspectief aantrekkelijk gelegen vanwege de goede bereikbaarheid: nabij het centrum en aan de hoofduitvalsweg (Horsterweg).

Kenmerkend voor de ruimtelijke structuur van het terrein is de 'parkachtige setting'. Langs de westelijke en oostelijke randen zijn brede groenstroken aangelegd met water en beplanting die het gebied omkaderen. De Patroonsweg vormt een groene ontsluitingsas in oost-westrichting. De gebouwen bestaan voornamelijk uit rechthoekige, strakke vormen en lichte kleurstellingen. De ruimtelijke uitstraling van de gebouwen, de erven en de openbare ruimte heeft een verzorgd karakter. Aan de zuidzijde van het terrein (Gezelweg) zijn nog bouwpercelen beschikbaar.

#### *Straten:*

Dasselaarweg, Gildenveld, Patroonsweg, Gezelweg.

#### *Bestemmingsplan*

Het terrein heeft de bestemming 'Bedrijventerrein' ('Gildenveld 2012'). De bestemming 'Bedrijventerrein' biedt mogelijkheden voor o.a. lichte bedrijvigheid (categorie 1 en 2), bedrijfswoningen, publieksgerichte en zakelijke dienstverlening, plaatselijk maatschappelijke functies en persoonlijke dienstverlening.

#### *Analyse en opgaven*

- Op het zuidelijk deel van het terrein (Gezelweg) zijn al geruime tijd nog bouw kavels voor nieuwe bedrijfspanden beschikbaar. De geldende gebruiks- en bouwvoorschriften zijn te dwingend en niet flexibel. Mede hierdoor is er sprake van een stagnatie in de verkoop van de kavels. Dit vraagt om een verruiming van het beoogde bedrijfsprofiel en de bijbehorende bouwvoorschriften en regels;
- De noordelijke strook (o.a. v.m. Rabobank) is een zichtlocatie langs de Horsterweg. Hier staan geruime tijd grotere kantoorpanden leeg (o.a. Rabobank).

Een verruiming van het beoogde bedrijfsprofiel en de bijbehorende voorschriften en regels is nodig om er voor te zorgen dat in deze panden een passende functie komt;

- Nieuwe initiatieven in de sfeer van bijvoorbeeld sport/fitness, maatschappelijke functies, persoonlijke dienstverlening worden tot op heden afgewezen, omdat het bestemmingsplan deze functies niet mogelijk maakt en er geen helder afwegingskader voor afwijking is.



*Fragment bestemmingsplan Gildenveld 2012*



### 3.2 Krachtenveld

#### *Locatiekenmerken*

Het bedrijventerrein Krachtenveld is een kleinschalig gemengd terrein, grenzend aan de centrale groenzone van Zeewolde. De percelen zijn gelegen aan één centrale, rondgaande straat, die halverweg met een doodlopend hofje wordt onderbroken. Het straatbeeld wordt bepaald door de dienstwoningen, die worden afgewisseld door veel openbaar en privé groen, waardoor de achtergelegen bedrijfsgebouwen nauwelijks zichtbaar zijn. Kenmerkend is de eenduidige vormgeving van de gebouwen: ze bestaan voornamelijk uit rechthoekige, strakke vormen (2 laags, plat afgedekt) en lichte kleurstellingen. De ruimtelijke uitstraling van de gebouwen, de erven en de openbare ruimte heeft een verzorgd karakter en geven het gebied een 'woonsfeer'.

#### *Straten:*

Krachtenveld

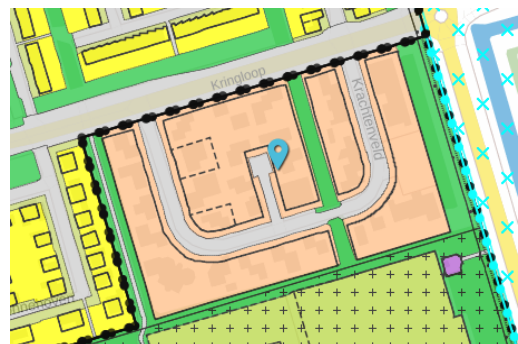
#### *Huidige mogelijkheden bestemmingsplan*

Bedrijventerrein Krachtenveld is opgenomen in bestemmingsplan 'Centrale groenzone en Krachtenveld' en heeft de bestemming 'Gemengd - I'. Op dit terrein zijn lichte bedrijvigheid (categorie 1 en 2), dienstwoningen, zakelijke dienstverlening (tot 800 m<sup>2</sup>), publieksgerichte dienstverlening, persoonlijke dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen toegestaan.

#### *Analyse en opgaven*

- Het terrein ziet er verzorgd uit;
- Er staan nauwelijks objecten (langdurig) leeg of te koop (*Bron: Funda*);
- Er is sprake van uitstel van verkoop bij bedrijfsbeëindiging, waardoor zittende ondernemers in het pand blijven wonen;
- De huidige gemengde bestemming biedt ruime, aantrekkelijke gebruiksmogelijkheden.

*Fragment bestemmingsplan Centrale groenzone en Krachtenveld*







### 3.3 Schepenveld

#### *Locatiekenmerken*

Het bedrijventerrein Schepenveld is, in verhouding tot de andere drie bedrijventerreinen, een omvangrijker bedrijventerrein. Met een grotere diversiteit in uitstraling, bouwmassa's, en bedrijfsfuncties. Het terrein is goed ontsloten via directe aansluitingen op de Gelderseweg en de Sportlaan. De zwaardere en grootschaligere bedrijvigheid en perifere detailhandel (bouwmarkten, autogarages, tuincentrum) is met name in het centrale deel van het terrein gevestigd. Hier bepalen grijze bedrijfsloodsen en de bijbehorende terreinverharding het straatbeeld. Aan de noord- als de zuidzijde liggen twee deelgebieden (Mast en Muiderweg) waar lichtere en kleinschalige bedrijven zijn gevestigd, afgewisseld met maatschappelijke functies. De zone langs de Muiderweg ademt de sfeer uit van een groene, ruim opgezette wijk.

#### *Straten:*

Mast, Gaffel, Grootzeil, Giek, Schepenveld, Muiderweg

#### *Huidige mogelijkheden bestemmingsplan*

Bedrijventerrein Schepenveld is opgenomen in het bestemmingsplan 'Schepenveld en Planetenveld' (2010). Op dit terrein zijn bedrijvigheid (categorie 1 en 2 en 3.1), bestaande dienstwoningen, zakelijke dienstverlening, publieksgerichte dienstverlening, bestaande perifere detailhandel, toegestaan. Voor de delen 'Mast' en 'Muiderweg' zijn ook 'maatschappelijke functies' toegestaan. Voor het overige deel van Schepenveld zijn de bestaande situaties met aanduidingen geregeld (o.a. maatschappelijk, bedrijfswoning).

#### *Analyse en opgaven*

- Er staan 20 objecten te huur/te koop (Bron: Funda en inventarisatie ter plaatse)
- Op Schepenveld blijft de nadruk op bedrijvigheid bestaan.
- Op de strook aan de Muiderweg is sprake van uitstel van verkoop bij bedrijfsbeëindiging, waardoor zittende ondernemers in het pand blijven wonen.
- In deze strook aan de Muiderweg zijn mogelijkheden voor de verruiming van functies.

*Fragment bestemmingsplan 'Schepenveld en Planetenveld'*







### 3.4 Planetenveld

#### *Locatiekenmerken*

Het bedrijventerrein Planetenveld grenst aan het bedrijventerrein Schepenveld. De bebouwing is gevarieerd: er staan bedrijfswoningen, bedrijfsloodsen en kantoorgebouwen. Tegen de noord- en oostgrens van het terrein (Tarwelaan en Koolzaadlaan) staan particuliere rijenwoningen, waarvan de achtertuinen aan de bedrijven grenzen.

#### *Straten:*

Jupiterweg, Planetenveld, Marsweg

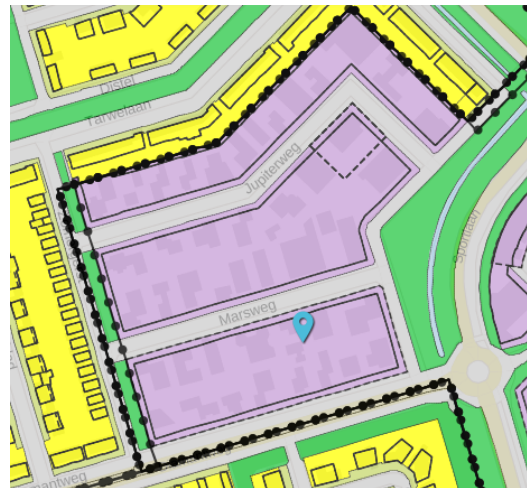
#### *Huidige mogelijkheden bestemmingsplan*

Het bedrijventerrein Planetenveld is opgenomen in het bestemmingsplan 'Schepenveld en Planetenveld' (2010). Op het terrein is lichte bedrijvigheid (categorie 1 en 2) toegestaan. Ook maakt het bestemmingsplan zakelijke en publieksgerichte dienstverlening, bedrijfswoningen en een atelier, creativiteitscentrum, dansschool, muziekschool, muziektheater, theater en sauna mogelijk. In de zuidelijke zone van het terrein (tussen de Marsweg en de Diamantweg) zijn ook maatschappelijke voorzieningen toegestaan. Detailhandel is uitgesloten.

#### *Analyse en opgaven*

- Volgens Funda 6 objecten te koop/huur
- Er is sprake van uitstel van verkoop bij bedrijfsbeëindiging, waardoor zittende ondernemers in het pand blijven wonen;
- Nieuwe initiatieven in de sfeer van sport/fitness zijn recent met een afwijking vergund.

*Fragment bestemmingsplan Schepenveld en Planetenveld*





## **4. De toekomst van de bedrijventerreinen**

### **3.1 Het belang**

In de Structuurvisie Zeewolde 2022 is het belang van de kleinschalige bedrijventerreinen al onderkend: 'Zeewolde wil de vier kleinschalige bedrijventerreinen handhaven en versterken'. De vier kleinschalige bedrijventerreinen van Zeewolde moeten ook in de toekomst ruimte bieden aan diverse ondernemers en bedrijven. Die ruimte is op andere plekken niet aanwezig of geschikt, zoals op de grotere bedrijventerreinen van Zeewolde, in het centrum van Zeewolde of in de woonwijken. Ondernemers en bedrijven hebben geschikte ruimte nodig om hun bedrijf uit te oefenen en toekomstperspectief te geven. Daarmee verdienen de bedrijven geld en zorgen ze voor banen. Dat is goed voor de economie en goed voor de werkgelegenheid van Zeewolde. De kleinschalige bedrijventerreinen nemen een substantieel deel van de economie en werkgelegenheid van Zeewolde voor hun rekening. Het is dus belangrijk voor Zeewolde om ook in de toekomst over aantrekkelijke terreinen met een divers profiel te beschikken.

### **3.2 De veranderopgave**

Het beleid, de actuele trends en ontwikkelingen en de per terrein geïnventariseerde knelpunten zijn afgewogen en gespecificeerd naar de volgende doelstellingen voor de vier bedrijventerreinen:

1. Het hoofddoel is een duurzaam en doelmatig ruimtegebruik van de vier bestaande bedrijventerreinen;
2. Geleidelijk inzetten op het creëren van (informele) werklandschappen, mits:
  - a. ruimte voor bedrijven met een hogere milieucategorie (maximaal 3.1) wordt gewaarborgd;
  - b. de extra toegelaten functies niet concurrerend zijn met de Aktiewijzer Centrum Zeewolde en/of de profielen van de andere bedrijventerreinen in Zeewolde;
3. De verruiming is uitnodigend en inspirerend voor huidige ondernemers en initiatiefnemers van nieuwe plannen die een bijdrage leveren aan de werkgelegenheid en economie van Zeewolde;
4. Het niveau van de ruimtelijke kwaliteit op de terreinen blijft behouden;
5. De kansen voor nieuwe woonvormen worden op de bedrijventerreinen gezocht. Het gaat hier om maatwerk op kavelniveau, waarbij wonen in de categorie 3.1 - zones expliciet wordt uitgesloten.

### **4.3. Naar werklandschappen**

De doelstellingen bereiken we door de kleinschalige bedrijfsterreinen meer te zien als werklandschappen waar de functie werken centraal staat, en die goed zijn ingebed in de structuur van de kern. Op dit soort terreinen zitten niet alleen bedrijven in de traditionele zin, maar ook andere economische functies, waaronder ook zelfs wonen. De meerwaarde hiervan zien we op meerdere fronten:

#### *Kansen voor duurzaam ruimtegebruik*

Door naar werklandschappen te gaan, worden de bestaande locaties efficiënter en duurzamer gebruikt. Door de toegestane functies te verruimen, passen meer soorten initiatieven op onze werklandschappen. Er is meer ruimte voor de zittende bedrijven en nieuwe initiatieven die een bijdrage leveren aan de Zeewoldense economie en werkgelegenheid. Dit zorgt er voor dat deze locaties langer aantrekkelijk blijven voor een bredere doelgroep.

#### *Kansen voor economisch perspectief*

Met het programmatisch verruimen van bestemmingen ontstaat in het beleid en in de bestemmingsplannen ruimte voor waardecreatie van kavels en vastgoed. Eigenaren van bedrijfspand krijgen door deze stimulans nieuwe (financiële) mogelijkheden in handen voor een ander gebruik óf om te herstructureren. De dynamiek op het bedrijventerrein wordt daarmee bevorderd.

#### *Kansen voor maatwerk en differentiatie*

Met werklandschappen kunnen we een betere kwalitatieve verdeling maken tussen de verschillende bedrijventerreinen / werklandschappen. In de huidige situatie hebben de bedrijventerreinen het stempel 'Regulier', wat wil zeggen dat zij in de regel voor bedrijvigheid tot en met milieucategorie 2 (een plaatselijk tot 3.1) geschikt is. Met werklandschappen kan hier veel meer in gedifferentieerd worden en kunnen er andere functies aan toegevoegd worden of gewijzigd worden. Daarbij levert deze differentiatie, afhankelijk van de locatiekenmerken van de terreinen, een verbreding op van de mogelijkheden voor functies en bestemmingen.

### **4.4 Profielen werklandschappen**

Op elk bedrijventerrein kunnen meerdere werklandschappen worden onderscheiden. In hoofdlijn zijn de profielen onder te verdelen in drie categorieën:

#### *Consoliderend profiel*

Een consoliderend profiel is een werklandschap waarbij de functie nadrukkelijk op (bestaande) bedrijvigheid blijft liggen. Op deze locaties wordt geen extra ruimte voor andere economische functies geboden. De nadruk ligt op deze locaties op de behoefte van bedrijven met categorie 3.1. Dat is ook de reden waardoor menging met wonen op deze locaties niet mogelijk is. Op deze manier zit woningbouw de hindergevende bedrijven niet in de weg. Dit profiel lijkt het meest op het reguliere bedrijventerrein.

#### *Verruimend profiel*

Het tweede profiel is een werklandschap waarbij het werken nog steeds centraal staat, maar dat daarnaast ook andere economische functies herbergt, zoals maatschappelijke en persoonlijke dienstverlening, sport en fitness.

*Profiel verruimend en menging met wonen*

Het laatste profiel beschrijft een werklandschap waar de nadruk niet alleen op werken ligt, maar waar ook een verruiming van de activiteiten en zelfstandige woonvormen mogelijk zijn. Een gemengd gebied dus. Van de drie profielen gaat dit profiel het meest ver in de mogelijkheden om te mengen.

## 5. Afweging ruimtelijke en functionele verruiming

Het kader voor de werklandschappen concretiseren we verder met de onderstaande ruimtelijke en functionele beleidsuitgangspunten. Per uitgangspunt wordt aangegeven of er sprake is van ongewijzigd beleid of verruimend beleid.

### *Milieucategoriën*

De bedrijventerreinen bieden ruimte voor bedrijven in de milieucategoriën 1 tot en met 2, met uitzondering van een zone op Schepenveld, waar ook categorie 3.1 mogelijk is. Deze zonering is in de huidige bestemmingsplannen vastgelegd en blijft voor de toekomst ongewijzigd. Wel wordt op de terreinen waar in het bestemmingsplan een afwijkingsmogelijkheid is opgenomen om hogere categorieën dan 1 en 2 mogelijk te maken (categorie 3.1.), niet langer van toepassing verklaard op de terreinen waar woonfuncties mogelijk gemaakt kunnen worden (zie ook verder onder het kopje 'wonen').

### *Bedrijfswoningen*

Op de bedrijventerreinen zijn bedrijfswoningen binnen de bestemming 'Bedrijventerrein – 1' en 'Bedrijventerrein – 2' bij recht toegestaan. Dit met uitzondering voor delen van Schepenveld, waar binnen de bestemming 'Bedrijventerrein 3' geen nieuwe bedrijfswoningen zijn toegestaan, i.v.m. de aanwezigheid van grotere en zwaardere bedrijvigheid. De in het verleden vergunde bedrijfswoningen zijn in dit gebied van een aanduiding voorzien. De loskoppeling van bedrijfswoning en bedrijfsfunctie is niet toegestaan. Dit leidt tot een verhoogde kans op versnippering en verrommeling van de terreinen. Deze lijn voor bedrijfswoningen blijft ongewijzigd.

### *(perifere) detailhandel;*

Nieuwe zelfstandige detailhandelsfuncties zijn op de bedrijventerreinen niet toegestaan. Het beleid is er op gericht dat het centrum van Zeewolde het kernwinkelgebied voor detailhandel is en dat op Vestingveld en Horsterparc de prioriteit aan perifere detailhandel wordt gegeven.

In het verleden zijn op de bedrijventerreinen enkele detailhandelsfuncties toegestaan, deze zijn in de bestemmingsplannen aangeduid. De kleinschalige bedrijventerreinen zijn niet bedoeld voor perifere detailhandel. Voor deze functie is het bedrijventerrein Vestingveld ontwikkeld. De bestaande perifere detailhandelsfuncties op Schepenveld hebben daarom een maatbestemming gekregen in de vorm van de aanduiding 'detailhandel perifeer'. Ter plaatse mag de bestaande perifere detailhandelfunctie nog maximaal 10% worden uitgebreid. Als de perifere detailhandelfunctie langer dan 2 jaar niet in gebruik is, kan worden bepaald dat deze niet langer is toegestaan. Deze uitgangspunten voor detailhandel blijven ongewijzigd.

#### *Internetverkoop*

Internetverkoop is toegestaan op Schepenveld, Planetenveld en Gildenveld. Op Schepenveld en Planetenveld is daarbij ook afhalen mogelijk. Op Gildenveld is de afhaalfunctie uitgesloten. Voor Krachtenveld is in de bestemming 'Gemengd 1' niets geregeld voor internetverkoop. Internetverkoop kan op alle terreinen worden toegestaan, mits 'afhalen' nadrukkelijk in de bestemming en de definitie wordt uitgesloten. Door een afhaalfunctie vervaagt het onderscheid met detailhandel. Dit is uit oogpunt van handhaafbare bestemmingsplannen ongewenst. De bestaande afhaalpunten op Schepenveld en Planetenveld blijven op basis van de bestaande situatie postief bestemd.

#### *Maatschappelijke functies*

Hieronder wordt verstaan: het uitoefenen van activiteiten gericht op de sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening, waaronder begrepen: gezondheidszorg en/of, zorg- en welzijn en/of, jeugd/kinderopvang en/of, onderwijs en/of, religie en/of, bibliotheken en/of, openbare dienstverlening en/of, verenigingsleven.

In de huidige bestemmingsplannen zijn deze functies niet overal op de vier bedrijventerreinen mogelijk gemaakt. Om meer ruimte aan deze functies op de bedrijventerreinen te bieden, worden de mogelijkheden hiervoor met name op de terreinen Gildenveld en Planetenveld in de bestemmingsplannen verruimd.

#### *Persoonlijke dienstverlening*

Hieronder wordt verstaan: dienstverlening gericht op het persoonlijk welbevinden, de gezondheid en/of op het uiterlijk van personen, zoals een kappersbedrijf, schoonheidssalon, pedicure en/of een (para-)medische praktijk.

In de huidige bestemmingsplannen zijn deze functies niet overal op de vier bedrijventerreinen mogelijk gemaakt. Persoonlijke dienstverlening is in de eerste plaats geschikt voor een plek in het centrum, maar wordt tegelijkertijd niet op de bedrijventerreinen uitgesloten. Om meer ruimte aan deze functies op de bedrijventerreinen te bieden, worden de mogelijkheden hiervoor op met name op Gildenveld, Planetenveld en Schepenveld in de bestemmingsplannen verder verruimd.

#### *Publieksgerichte dienstverlening*

Hieronder wordt verstaan: dienstverlening door een bedrijf of instelling dat in hoofdzaak baliewerkzaamheden verricht of andere diensten verleent gericht op het publiek, zoals stomerijen, wasserettes, copy-shop en dergelijke. Persoonlijke dienstverlening, zakelijke dienstverlening, horeca en seksinrichtingen worden hieronder niet begrepen. In de huidige bestemmingsplannen is deze functie overal toegestaan, met uitzondering van een zone op Schepenveld. Deze lijn blijft ongewijzigd.



#### *Zakelijke dienstverlening*

Hieronder wordt verstaan: het verlenen van diensten in een kantoorachtige omgeving op administratief, financieel en juridisch gebied, alsmede op het gebied van de informatie- en communicatietechnologie, de verhuur en handel in onroerend goed, architecten-, onderzoeks-, marketing-, uitzend- en beveiligingsbureaus en daarmee naar de aard vergelijkbare vormen van dienstverlening, waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen. Deze functie is op alle bedrijventerreinen toegestaan (tot max 800m<sup>2</sup>, dit met uitzondering van Gildenveld). Deze lijn is ruim genoeg en blijft ongewijzigd.

#### *Sport en fitness*

In het geval in het centrum van Zeewolde geen geschikte plek beschikbaar is, kan een plek op een bedrijventerrein ook in aanmerking komen voor sport en fitness. Daarvoor worden de mogelijkheden verruimd op Gildenveld, Planetenveld en delen van Schepenveld. Overigens is het wel een gegeven dat het voor locaties buiten het centrum soms lastig is om aan de parkeernorm te voldoen.

#### *Cultuur, ontspanning en amusement/spel*

Het vestigen van functies ten behoeve van cultuur, ontspanning en amusement/spel is op de bedrijventerreinen niet toegestaan. Deze functies krijgen bij voorkeur een plek in het centrum van Zeewolde en op Vestingveld. Voor een aantal specifieke functies in deze categorie zijn wel mogelijkheden, waar volgens het bestemmingsplan een atelier, creativiteitscentrum, dansschool, muziekschool, muziektheater, theater en sauna zijn toegestaan. Deze bestaande mogelijkheden blijven vooralsnog ongewijzigd.

#### *Horeca*

Op het perceel Patroonsweg 16 is een aanduiding 'horeca' gevestigd, bedoeld voor een restaurant van maximaal 315m<sup>2</sup>. Aangezien deze functie niet past binnen de uitgangspunten van deze toekomstvisie voor het bedrijventerrein en hierover diverse inspraakreacties zijn binnengekomen, wordt ingezet op het verwijderen van deze aanduiding. Dit moet nog wel worden geëffectueerd in een herziening van het bestemmingsplan conform de daarvoor geldende procedure.

#### *Overige functies*

Het vestigen van een vergaderfaciliteit is nu niet toegestaan. Aangezien deze functie wel binnen de verruimingsmogelijkheden past, wordt ingezet op het toestaan van deze functie in de deelgebieden: Planetenveld/Mast, Krachtenveld, Gildenveld II en Muiderweg. Hierbij gaat het nadrukkelijk om kleinschalige en ondersteunende faciliteiten, waarbij zelfstandige horeca is uitgesloten.

### *Wonen*

De huidige bestemmingsplannen maken op de bedrijventerreinen geen zelfstandige woonvormen mogelijk. Deze beleidslijn wordt verruimd. Op **Gildenveld II, Krachtenveld, Planetenveld/Mast en Muiderweg/Schepenveld 40 t/m 44** zijn zelfstandige woonvormen in beginsel toelaatbaar. Daarbij wordt ook gedacht aan andere woonvormen dan alleen één- of meergezinswoningen, zoals groepsbewoning en/of kamerbewoning. Het betreft hier de kleinere bedrijventerreinen die qua maat en schaal en qua ruimtelijke uitstraling al grotendeels aansluiten bij de kenmerken van de aangrenzende woonfuncties. Op basis van een initiatief uit de markt zijn diverse woonvormen denkbaar. Dit wordt op basis van maatwerk op kavelniveau en in overleg met de omgeving in een afzonderlijke procedure afgewogen. Dit maatwerk geldt niet voor Gildenveld II. Omdat hier geen sprake is van herontwikkeling, maar nog bouwkavels moeten worden uitgegeven, wordt in dit geval niet gekozen voor maatwerk, maar voor het vertalen van stedenbouwkundige randvoorwaarden in het bestemmingsplan (bij recht).

Zowel bij verbouw als bij nieuwbouw geldt dat voor zelfstandige woonvormen de bestaande bouw mogelijkheden referentiekader zijn. Bij dit maatwerk zijn planologische belemmeringen (o.a. afstand tot omliggende bedrijven en geluidscontouren van zoneplichtige wegen) een aandachtspunt.

Bij afweging voor de mogelijkheden voor zelfstandige woonvormen zijn wij op basis van de ruimtelijke kenmerken en het economisch profiel van de bedrijventerreinen nagegaan welke terreinen in aanmerking kunnen komen voor een verruiming met woonfuncties. De terreinen die (grotendeels) midden in woongebieden liggen, achten wij als meest geschikt voor nieuwe woonfuncties.

### Waarom geen woonfuncties op Gildenveld I en Schepenwijk?

Zelfstandige woonvormen zijn niet op Gildenveld I en Schepenveld (exclusief Mast en Muiderweg) gewenst. Het terrein Gildenveld I heeft voor de toekomst goede potenties als bedrijventerrein. Vanwege de ligging aan de rand van Zeewolde is het terrein via de Spiekweg en de Horsterweg voor (vracht)verkeer goed bereikbaar. Het terrein is aan de noord- en westzijde omgeven door bos- en sportgebied en aan de oost- en zuidzijde door woongebied. Dit in tegenstelling tot Krachtenveld, Planetenveld en de zone Muiderweg / Schepenveld 40 t/m 44 die (grotendeels) middenin het woongebied zijn gelegen. Doordat Gildenveld I aan de rand van Zeewolde ligt, en er daardoor minder milieubeperkingen aanwezig zijn, hebben ook de wat zwaardere bedrijven (categorie 3.1) op Gildenveld op basis van het huidige bestemmingsplan (weliswaar via een afwijkingsvergunning) een goede vestigingskans. Wanneer wij op Gildenveld I woonfuncties toe zouden staan, wordt het economisch profiel van dit terrein onnodig beperkt. De kansen en planologische ruimte op Gildenveld willen wij op dit moment niet opgeven. Een verruiming van de gebruiks- en bouw mogelijkheden is voor dit terrein zien wij als een passende keuze.

Voor het bedrijventerrein Schepenveld geldt vooral dat een menging met wonen vanuit planologisch oogpunt niet bij het beoogde bedrijfsprofiel past. In het bestemmingsplan zijn delen van dit terrein ook bewust gereserveerd voor de wat zwaardere bedrijfscategorieën (bij recht categorie 3.1. mogelijk). Wanneer wij op dit terrein woonfuncties zouden toestaan, wordt het economisch profiel van dit terrein én de bedrijfsvoering voor zittende en nieuwe ondernemers onnodig beperkt. Hier moet ook categorie 3.1 bedrijvigheid mogelijk blijven”.

*Verruiming, versoepeling van bouwmogelijkheden Gildenveld II (Gezelweg)*

In de periode 2004 tot heden zijn op Gildenveld II slechts 4 van de circa 12 kavels verkocht door uiteenlopende oorzaken. Het versoepelen van uitgiftevoorwaarden en het einde van de economische crisis heeft hierin geen verandering gebracht. Met name de financiering van bedrijven uit dit marktsegment (wonen/werken) ligt moeilijk. Uit de analyse van het terrein Gildenveld II is naar voren gekomen dat de bestemmingsregels voor de bouwkavels aan de Gezelweg onnodig strak zijn. Een verruiming van de stedenbouwkundige randvoorwaarden wordt in deze visie voorgesteld. In combinatie met het aanpassen van deze stedenbouwkundige randvoorwaarden wordt in deze visie ook voorgesteld om de bestemming te wijzigen naar “Gemengde doeleinden” waarbij per bedrijf één (bedrijfs)woning wordt toegestaan.

Om aan deze wijzigingen tegemoet te kunnen komen, worden voor Gildenveld II de volgende aanpassingen in het bestemmingsplan doorgevoerd:

- verruiming bebouwingspercentage (is nu 60%);
- verkleinen afstand zijdelingse perceelsgrens van bedrijfsgebouw en bedrijfswoning naar 3 m (nu aan beide zijden 8 m);
- verkorten afstand van een bijgebouw tot aan het hart van de rijbaan (is nu minimaal 12 m);
- verhogen maximale goothoogte bedrijfswoning (is nu 6 m)
- bouwhoogte tot maximaal 7,5 meter (bestaande hoogte);
- inpassing bestaande bedrijven / zonering in het deels nog uit te geven bedrijventerrein;
- herontwikkeling naar woonfuncties mogelijk
- parkeren op het uitgeefbaar terrein, niet in het bestaande profiel van de Gezelweg (eventueel mandelig of openbaar gebied toevoegen)

Bij de uitwerking vindt afstemming plaats met de reeds uitgegeven percelen.

Deze aanpassingen gelden alleen voor het gebied van Gildenveld II en niet voor Gildenveld I. Gildenveld II leent zich voor de verruiming met de functie wonen, vanwege de ligging (aan meerdere zijden grenzend aan woongebied) en omdat hier sprake is van een nog te ontwikkelen gebied dat om een extra impuls vraagt.

## 6. Toetsingskaders verruimingsactiviteiten

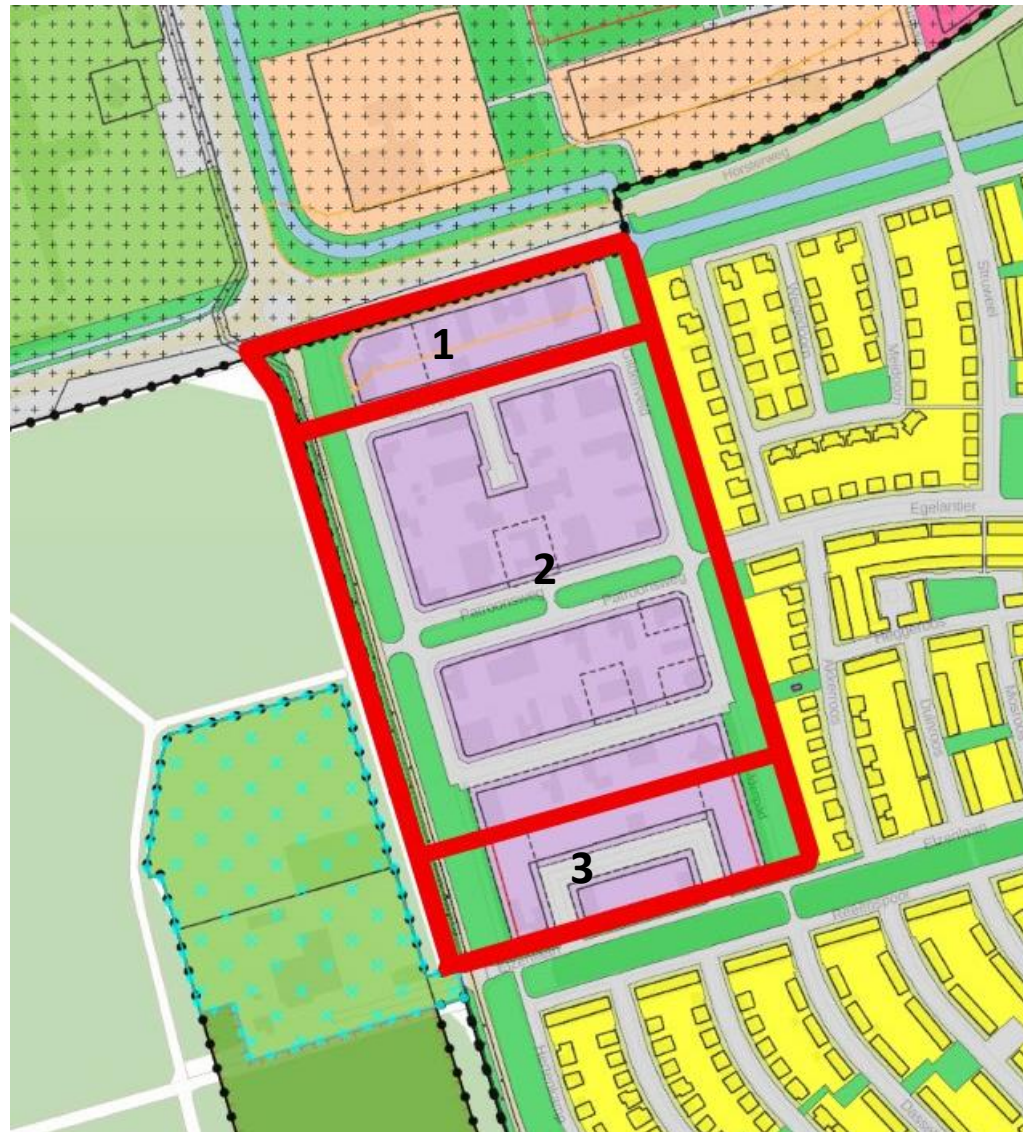
De resultaten uit hoofdstuk 5 zijn per bedrijventerrein vertaald naar Toetsingskaders voor verruimingsactiviteiten. Hierna volgt een toelichting op de Toetsingskaders:

- voor elk bedrijventerrein is een apart Toetsingskader met bijbehorende zoneringskaart opgenomen;
- elk bedrijventerrein bestaat uit één of meerdere werklandschappen (consoliderend, verruimend of verruimend met wonen);
- in de tabellen is voor elk werklandschap aangegeven welke verruimingsmogelijkheden ten opzichte van de huidige bestemmingsplannen worden geboden.



| TOETSINGSKADER GILDENVELD                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                   |                              |                                      |            |                                 |               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|------------------------------|--------------------------------------|------------|---------------------------------|---------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Deelgebied 1<br>strook v.m. Rabobank                              |                              | Deelgebied 2<br>Midden / Patroonsweg |            | Deelgebied 3<br>Gildenveld II   |               |
| Profiel<br>werklandschap                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Verruimend                                                        |                              | Verruimend                           |            | Menging met wonen en verruimend |               |
| Verruimingsactiviteiten                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Huidig                                                            | Verruiming                   | Huidig                               | Verruiming | Huidig                          | Verruiming    |
| Sport en fitness                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | nee                                                               | Ja                           | nee                                  | Ja         | nee                             | Ja            |
| Vergaderfaciliteit                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | nee                                                               | nee                          | nee                                  | nee        | nee                             | Ja            |
| <u>Maatschappelijke functies:</u><br>het uitoefenen van activiteiten gericht op de sociale, het uitoefenen van activiteiten gericht op de sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening, waaronder begrepen: gezondheidszorg en/of, zorg- en welzijn en/of, jeugd/-kinderopvang en/of, onderwijs en/of, religie en/of, bibliotheken en/of, openbare dienstverlening en/of, verenigingsleven. | Ja, alleen op 1 perceel                                           | Ja, voor volledig deelgebied | 3 percelen met aanduiding            | Ja         | ja                              | Ja            |
| <u>Persoonlijke dienstverlening:</u><br>dienstverlening gericht op het persoonlijk welbevinden, de gezondheid en/of op het uiterlijk van personen, zoals een kappersbedrijf, schoonheidssalon, pedicure en/of een (para-)medische praktijk.                                                                                                                                                                      | Ja, alleen op 1 perceel. Kapper is in gebruiksregels uitgesloten. | Ja, voor volledig deelgebied | Nee, tenzij aanduiding               | Ja         | ja                              | Ja            |
| Verruiming bebouwingsmogelijkheden                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | nee                                                               | nee                          | nee                                  | nee        | nee                             | Ja, bij recht |
| Zelfstandige woonvormen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | nee                                                               | nee                          | nee                                  | nee        | nee                             | Ja, bij recht |

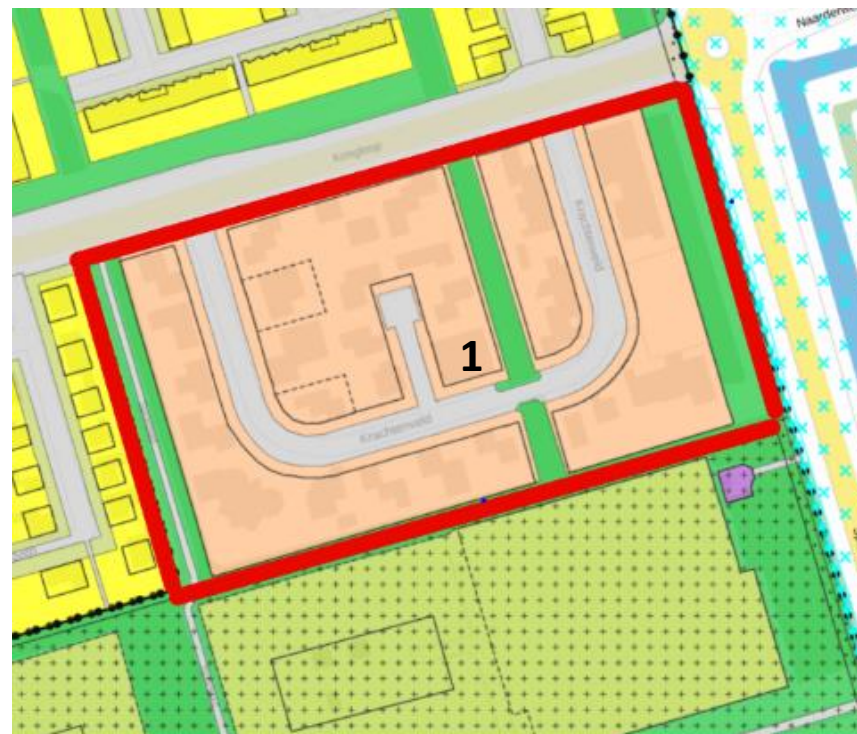
## Deelgebieden Gildenveld





| TOETSINGSKADER KRACHTENVELD |                                 |                                               |
|-----------------------------|---------------------------------|-----------------------------------------------|
|                             | Deelgebied 1<br>Krachtenveld    |                                               |
| Profiel<br>werklandschap    | Menging met wonen en verruimend |                                               |
| Verruimingsactiviteiten     | Huidig                          | Verruiming                                    |
| Vergaderfaciliteit          | Nee                             | Ja,                                           |
| Zelfstandige woonvormen     | Nee                             | Ja, maatwerk via<br>buitenplanse<br>afwijking |

## Deelgebied Krachtenveld



| TOETSINGSKADER SCHEPENVELD                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                      |                                               |                                                         |            |                                 |                                               |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|---------------------------------------------------------|------------|---------------------------------|-----------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Deelgebied 1<br>Muiderweg +<br>Schepenveld 40 t/m 44 |                                               | Deelgebied 2<br>Schepenveld, Giek, Grootzeil,<br>Gaffel |            | Deelgebied 3<br>Mast            |                                               |
| Profiel<br>werklandschap                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Menging met wonen en<br>verruimend                   |                                               | Consoliderend                                           |            | Menging met wonen en verruimend |                                               |
| Verruimingsactiviteiten                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                      |                                               |                                                         |            |                                 |                                               |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Huidig                                               | Verruiming                                    | Huidig                                                  | Verruiming | Huidig                          | Verruiming                                    |
| Sport en fitness                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | nee                                                  | Ja                                            | nee                                                     | nee        | nee                             | ja                                            |
| Vergaderfaciliteit                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | nee                                                  | ja                                            | nee                                                     | nee        | nee                             | ja                                            |
| <u>Maatschappelijke functies:</u><br>het uitoefenen van activiteiten<br>gericht op de sociale, het uit-<br>oefenen van activiteiten gericht<br>op de sociale, maatschappelijke,<br>educatieve en openbare dienst-<br>verlening, waaronder begrepen:<br>gezondheidszorg en/of, zorg- en<br>welzijn en/of, jeugd/-<br>kinderopvang en/of, onderwijs<br>en/of, religie en/of, bibliotheken<br>en/of, openbare dienstverlening<br>en/of, verenigingsleven. | ja                                                   | Ja                                            | nee                                                     | nee        | Ja                              | Ja                                            |
| <u>Persoonlijke dienstverlening:</u><br>dienstverlening gericht op het<br>persoonlijk welbevinden, de<br>gezondheid en/of op het uiterlijk<br>van personen, zoals een kappers-<br>bedrijf, schoonheidssalon, pedi-<br>cure en/of een (para-)medische<br>praktijk.                                                                                                                                                                                      | nee                                                  | Ja                                            | nee                                                     | nee        | nee                             | ja                                            |
| Zelfstandige woonvormen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | nee                                                  | Ja, maatwerk via<br>buitenplanse<br>afwijking | nee                                                     | nee        | Nee                             | Ja, maatwerk via<br>buitenplanse<br>afwijking |



## Deelgebieden Schepenveld



| TOETSINGSKADER PLANETENVELD                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                              |                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Deelgebied 1                                 |                            |
| <b>Profiel werklandschap</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>Menging met wonen en verruimend</b>       |                            |
| <b>Verruimingsactiviteiten</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <i>Huidig</i>                                | <i>Verruiming</i>          |
| Sport en fitness                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Nee                                          | Ja                         |
| Vergaderfaciliteit                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | nee                                          | ja                         |
| <u>Maatschappelijke functies:</u><br>het uitoefenen van activiteiten gericht op de sociale, het uitoefenen van activiteiten gericht op de sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening, waaronder begrepen: gezondheidszorg en/of, zorg- en welzijn en/of, jeugd/kinderopvang en/of, onderwijs en/of, religie en/of, bibliotheken en/of, openbare dienstverlening en/of, verenigingsleven. | Ja, deels. Via aanduiding op zuidelijke deel | Ja                         |
| <u>Persoonlijke dienstverlening:</u><br>dienstverlening gericht op het persoonlijk welbevinden, de gezondheid en/of op het uiterlijk van personen, zoals een kappersbedrijf, schoonheidssalon, pedicure en/of een (para-)medische praktijk.                                                                                                                                                                     | nee                                          | Ja                         |
| Zelfstandige woonvormen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | nee                                          | Ja, maatwerk via afwijking |

Deelgebied Planetenveld



## 7. Uitvoering

### **Bouwaanvragen toetsen aan vigerende bestemmingsplannen**

Bij (bouw)aanvragen wordt getoetst of een initiatief binnen het bestemmingsplan past. De stappen zijn als volgt:

Het initiatief:

1. past binnen het bestemmingsplan: meewerken aan het initiatief
2. past niet binnen het bestemmingsplan: toetsen aan het Toetsingskader verruimingsactiviteiten
3. past binnen het Toetsingskader verruimingsactiviteiten: meewerken met Omgevingsvergunning
4. past niet binnen het Toetsingskader verruimingsactiviteiten: niet meewerken met Omgevingsvergunning

Bij het doorlopen van de Omgevingsvergunning zullen verschillende aspecten (in een ruimtelijke onderbouwing) getoetst worden, bijv. kan het verkeerskundig, milieutechnisch, archeologisch, enz. Mocht uit een van de onderzoeken blijken dat iets niet kan of dat er een investering gedaan moet worden om dit initiatief mogelijk te maken, dan worden deze kosten op de initiatiefnemer verhaald. Dit geldt ook voor eventuele planschade.

### **Herzien bestemmingsplannen en maatwerk**

De verruimingsactiviteiten worden (bij recht) via een herziening van de bestemmingsplannen of via het toekomstige Omgevingsplan (Omgevingswet) planologisch vertaald. De mogelijkheden voor het wonen worden via maatwerk per kavel afgewogen. Met uitzondering van deelgebied Gildenveld II (zie pagina 23).

### **Beleid werklandschappen als bouwsteen voor Omgevingsvisie**

De uitgangspunten voor de werklandschappen vormen een bouwsteen voor een Omgevingsvisie, in het kader van de Omgevingswet.

===

# **Bijlage 1 . Spelregels zelfstandige woonvormen**

## **Muiderweg, Krachtenveld en Planetenveld/Mast**

### **Algemeen/procedure**

- Wonen kan alleen via maatwerk mogelijk worden gemaakt met toepassing van een afzonderlijke procedure (buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan);
- Initiatiefnemers overleggen de ideeën in een zo vroeg mogelijk stadium (niet pas wanneer het plan al helemaal klaar is) met de gemeente en de bureaus.

### **Woonvisie**

- Meerdere zelfstandige woningen of woonheden op één perceel zijn bespreekbaar op basis van maatwerk. De geldende Woonvisie is daarbij kaderstellend .

### **Randvoorwaarden stedenbouwkundig**

- De plannen worden getoetst aan alle beleid en relevante omgevingsaspecten; inpasbaarheid ten opzichte van bestaande bedrijven is een specifiek aandachtspunt;
- Bij integrale ontwikkeling van één of meerdere percelen:
  - beëindigen bedrijfsactiviteiten; bij wijze van uitzondering kan zelfstandig wonen worden gecombineerd met handhaving van bedrijfsactiviteiten; aard en omvang van het bedrijf en situering van de bebouwing speelt daarbij een rol;
  - gelegen aan en ontsloten op openbaar (toegankelijke) gebied of mandelig terrein (geen woning achter woning);
  - parkeren op eigen (of gezamenlijke) terrein (niet in bestaand openbaar gebied);
  - voor de goot- en bouwhoogtes zijn de bestaande maatvoeringen richtinggevend;
  - minimale afstand tot perceelgrenzen 3 meter.



gemeente  
**Zeewolde**

# Regels

## **Hoofdstuk 1      Inleidende regels**

### **Artikel 1      Begrippen**

#### ***1.1      plan:***

het bestemmingsplan Centrale Groenzone en Krachtenveld, 1e partiële herziening met identificatienummer NL.IMRO.0050.PH1Krachtenveld- van de gemeente Zeewolde;

#### ***1.2      bestemmingsplan:***

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

#### ***1.3      vergadercentrum***

een centrum waar trainingen, bedrijfspresentaties en advies wordt gegeven en waar ten behoeve van deze activiteiten vergaderruimten worden verhuurd aan derden, uitsluitend ten behoeve van zakelijke dienstverlening.

## **Artikel 2      Reikwijdte en toepassing**

De regels van het bestemmingsplan Centrale Groenzone en Krachtenveld blijven onverkort van toepassing, met dien verstande dat:

1. de regels van de bestemming Gemengd - 1 (artikel 5) gedeeltelijk worden herzien, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3 van deze partiële herziening.
2. aan de begrippen (artikel 1) het begrip vergaderfaciliteit wordt toegevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 1.3 van deze partiële herziening.



## **Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels**

### **Artikel 3 Gemengd - 1**

De regels van de bestemming "Gemengd - 1" komen als volgt te luiden:

#### **5.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor Gemengd - 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten zoals nader beschreven in 5.4;
- b. zakelijke dienstverlening met een maximale bruto vloeroppervlakte van 800 m<sup>2</sup> per bedrijfsvestiging;
- c. publieksgerichte en persoonlijke dienstverlening;
- d. maatschappelijke voorzieningen;
- e. vergadercentrum;
- f. een bedrijfswoning;
- g. met de daarbij behorende voorzieningen zoals (ontsluitings)wegen, paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen en water;

alsmede voor:

- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel-lijstenmakerij', een lijstenmakerij;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel-caravanhandel', een caravanhandel;

met dien verstande dat:

- j. risicovolle inrichtingen niet zijn toegelaten.

#### **5.2 Bouwregels**

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

##### **5.2.1 Algemeen:**

- a. de omvang van een bouwperceel mag niet meer dan 2.500 m<sup>2</sup> bedragen;
- b. het bouwperceel moet voor ten minste 25%, en mag voor ten hoogste 75% worden bebouwd;
- c. de afstand van de bebouwing tot de zijdelingse perceelsgrens dient tenminste 3 meter te bedragen;
- d. een bedrijfswoning is uitsluitend toegestaan in samenhang met bedrijfsbebouwing (inclusief bebouwing ten behoeve van voorzieningen);
- e. daarbij dient de oppervlakte van de bedrijfsgebouwen ten minste gelijk te zijn aan de oppervlakte van de bedrijfswoning.

##### **5.2.2 Bedrijfsgebouwen:**

- a. de bedrijfsgebouwen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan;
- b. de bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen mag niet meer dan 9 meter bedragen, met dien verstande dat voor gebouwen ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen een bouwhoogte van 12 meter is toegestaan.

##### **5.2.3 Bedrijfswoning:**

- a. per bouwperceel is maximaal 1 bedrijfswoning toegestaan;
- b. de bedrijfswoning en bijgebouwen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan;

- c. de bedrijfswoning dient in de bedrijfsgebouwen te worden geïntegreerd;
- d. de inhoud van een woning moet ten minste 150 m<sup>3</sup> bedragen en mag niet meer dan 800 m<sup>3</sup> bedragen;
- e. de bouwhoogte van een bedrijfswoning mag niet meer dan 9 meter bedragen;
- f. bijgebouwen met een oppervlakte van maximaal 50 m<sup>2</sup> en een bouwhoogte van maximaal 4 meter.

#### 5.2.4 Bouwwerken geen gebouwen:

bouwwerken geen gebouwen zijnde, zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak toegestaan, met de volgende maximale bouwhoogtes:

| <b>Bouwwerk geen gebouw</b>      | <b>maximale bouwhoogte</b>                               |
|----------------------------------|----------------------------------------------------------|
| vlaggenmasten                    | 8 meter                                                  |
| erfafscheidingen                 | 2 meter achter de voorgevel<br>1 meter voor de voorgevel |
| overige bouwwerken geen gebouwen | 3 meter                                                  |

#### 5.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan afwijken van de bouwregels en:

- a. bebouwing tot in de zijdelingse perceelsgrens toestaan, mits de bebouwing aan tenminste 1 zijde op 3 meter van de zijdelingse perceelsgrens is gesitueerd;
- b. een vrijstaande bedrijfswoning toestaan, mits een visuele relatie met de bedrijfsgebouwen aanwezig blijft;
- c. bedrijfsgebouwen toestaan zonder samenhang met een bedrijfswoning, mits sprake is van de splitsing van reeds bestaande bedrijfsgebouwen ten behoeve van de huisvesting van twee of meer bedrijven;
- d. binnen het bouwvlak bouwwerken, geen gebouwen zijnde toestaan, met een bouwhoogte van maximaal 10 meter, mits het gebruik van de aangrenzende percelen daardoor niet wordt belemmerd;
- e. voor de voorgevel erfafscheidingen toestaan tot een hoogte van maximaal 2 meter, mits deze hekwerken bestaan uit een open constructie en dienen ter afsluiting van het perceel.

#### 5.4 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

- a. Onder het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten zoals genoemd in 5.1 zijn uitsluitend bedrijfsactiviteiten toegestaan in de categorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten;
- b. bij een wijziging van het gebruik dient op eigen terrein te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid, conform de parkeernormen uit de 'Notitie toepassing parkeernormen';
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel' is buitenopslag uitsluitend achter de voorgevel en binnen het bouwvlak toegestaan tot een maximale hoogte van 3 meter;
- d. een woning mag worden gebruikt voor de uitoefening van een beroep aan huis, mits:
  1. niet meer dan 25% van de vloeroppervlakte van de gebouwen daarvoor wordt aangewend met een maximum van 100 m<sup>2</sup>;
  2. het beroep- of bedrijf aan huis door de bewoner zelf wordt uitgeoefend;
  3. het gebruik geen invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige parkeerdruk veroorzaakt;
  4. er geen detailhandel plaatsvindt;

5. per beroeps- of bedrijfsuitoefening maximaal 1 reclame- en/of naambord aan de gevel of op het bouwperceel is toegestaan van maximaal 0,25 meter;
6. er geen buitenopslag plaatsvindt.

#### 5.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan afwijken van de gebruiksregels, en bedrijfsactiviteiten toestaan die niet zijn genoemd in de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten, of daarin zijn genoemd in een naast hogere categorie, maar die naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar zijn met de rechtstreeks toelaatbare bedrijfsactiviteiten.

### **Hoofdstuk 3       Algemene regels**

#### **Artikel 4       Anti-dubbelregel**

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

## **Hoofdstuk 4      Overgangs- en slotregels**

### **Artikel 5      Overgangsrecht**

#### **5.1      *Bouwwerken***

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
  - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk teniet is gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### **5.2      *Gebruik***

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet, behoudens voor zover uit de Richtlijnen 79/409/EEG en 92/43/EEG van de Raad van de Europese Gemeenschappen van 2 april 1979 inzake het behoud van de vogelstand onderscheidenlijk van 21 mei 1992 inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna, beperkingen voortvloeien ten aanzien van ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaand gebruik.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 5.2, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in 5.2, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde in 5.2 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

## **Artikel 6      Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Centrale Groenzone en Krachtenveld, 1e partiële herziening.

## **Vaststellingsbesluit**

Datum

13 november 2018

Agendapunt

7

Documentnummer

R12S005/z180054547

Onderwerp

Voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan Centrale Groenzone en Krachtenveld, 1e partiële herziening

Raadsvergadering  
d.d. 20 DEC. 2018  
conform voorstel besloten

de griffier



## Raadsvoorstel

**Zeewolde**

### Beoogd effect

Planologisch kader voor het plangebied.

### Beslispunten

1. Het bestemmingsplan Centrale Groenzone en Krachtenveld, 1e partiële herziening zoals vastgelegd in de verbeelding NL.IMRO.0050.PH1Krachtenveld-ON01 op de gebruikte ondergrond GBKN 15 juni 2018 vaststellen.
2. Met toepassing van artikel 6.12, tweede lid, onder a Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vaststellen.

### Inleiding

Hierbij bieden wij u het bestemmingsplan Centrale Groenzone en Krachtenveld, 1e partiële herziening ter vaststelling aan.

Dit bestemmingsplan voorziet in verruiming van de gebruiksmogelijkheden voor het (bedrijven)terrein Krachtenveld, overeenkomstig de op 14 december 2017 door uw raad vastgestelde "Visie kleinschalige bedrijventerreinen Zeewolde". Het bestemmingsplan maakt realisering van zelfstandige woonfuncties niet mogelijk. Voor dit type initiatieven wordt op basis van maatwerk een aparte afwijkingsprocedure gevolgd.

Het ontwerpbestemmingsplan Centrale Groenzone en Krachtenveld, 1e partiële herziening (Bijlage 1) heeft op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) met ingang van 29 augustus 2018 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

### Argumenten

#### *1.1 Een vastgesteld planologisch kader is noodzakelijk om als toetsingskader voor ruimtelijke aanvragen te fungeren*

Na vaststelling en inwerkingtreding van het bestemmingsplan kunnen de gronden in het plangebied overeenkomstig de beoogde bestemming worden gebruikt.



#### *4.1 Niet nodig om een exploitatieplan vast te stellen*

Voor het plangebied is geen grondexploitatie vastgesteld.

Op grond van artikel 6.12, tweede lid onder a van de Wet ruimtelijke ordening is het niet nodig om een exploitatieplan vast te stellen, omdat er geen kosten van grondexploitatie zijn (conserverend plan).

#### **Communicatie**

Na de vaststelling ligt het plan opnieuw ter inzage met de mogelijkheid om binnen 6 weken beroep in te stellen. Maar deze mogelijkheid staat alleen open voor degenen die aan kunnen tonen redelijkerwijs niet in staat te zijn geweest om tijdig een zienswijze in te dienen.

Burgemeester en Wethouders van Zeewolde,  
de secretaris, de burgemeester,

R.C. van Nunspeet G.J. Gorter

Bijlagen:

1. Ontwerp-bestemmingsplan

De raad van de gemeente Zeewolde,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 13 november 2018;  
gelet op artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;



## Besluit

**Zeewolde**

1. het bestemmingsplan Centrale Groenzone en Krachtenveld, 1e partiële herziening zoals vastgelegd in de verbeelding NL.IMRO.0050.PH1Krachtenveld-ON01 op de gebruikte ondergrond GBKN 15 juni 2018 vast te stellen.
2. met toepassing van artikel 6.12, tweede lid, onder a van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Zeewolde in zijn openbare vergadering van 20 december 2018.

de griffier,

L. van Heezik

de voorzitter,

G.J. Gorter





**Plangebied**

Centrale Groenzone en Krachtenveld, 1e partiële herziening

**Enkelbestemmingen**

G0-1 Gemengd - 1

**Functieaanduidingen**

(bth-ch) specifieke vorm van detailhandel - caravanhandel

(bth-kr) specifieke vorm van detailhandel - lijstenmakerij

**Bouwvlakken**

bouwvlak

bestuurscode: **NL.IMRO.0050.PH1**Krachtenveld-VS01

status: vastgesteld

datum: **2018-12-20**

Gemeente Zeewolde

bestemmingsplan Centrale Groenzone en Krachtenveld, 1e partiële herziening

versie: 2018-01-15 (10-29-53) | format: A0 | schaal: 1:1000

nr.: g:\p\p\200118\1\plan\bestemmingsplan\bestemmingsplan\_2018-12-20\_gh\centr... | VERBEELDING