

Bestemmingsplan
Gildenveld 2
Gemeente Zeewolde

COLOFON

TITEL: Bestemmingsplan Gildenveld 2

STATUS: Ontwerp

DATUM: 30 september 2019

AUTEUR: M. Proper

OPDRACHTGEVER: Gemeente Zeewolde



InterConcept BV
Graaf Reinoldweg 4
8084 JH 't Harde

T: 088 820 09 40
I: www.interconcept.nl
E: info@interconcept.nl

Inhoudsopgave

Toelichting	4
Hoofdstuk 1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Begrenzing plangebied	4
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
Hoofdstuk 2 Gebieds- en planbeschrijving	6
2.1 Beschrijving plangebied	6
2.2 Planbeschrijving	6
Hoofdstuk 3 Beleidskader	8
Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten	9
Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving	10
5.1 Plansystematiek	10
5.2 Toelichting bij de verbeelding en regels	10
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	11
6.1 Economische haalbaarheid	11
6.2 Maatschappelijke aanvaardbaarheid	11
Bijlagen	12
Bijlage 1 Visie kleinschalige bedrijventerreinen	12
Bijlage 2 Reactienota inspraak	12
 Regels	 13
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	14
Artikel 1 Begrippen	14
Artikel 2 Wijze van meten	19
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	20
Artikel 3 Gemengd	20
Artikel 4 Groen	23
Artikel 5 Verkeer	24
Hoofdstuk 3 Algemene regels	25
Artikel 6 Anti-dubbeltelregel	25
Artikel 7 Algemene bouwregels	26
Artikel 8 Algemene gebruiksregels	27
Artikel 9 Algemene afwijkingsregels	28
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	29
Artikel 10 Overgangsrecht	29
Artikel 11 Slotregel	30
Bijlagen bij regels	31
Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten	31
Bijlage 2 Notitie toepassing parkeernormen	31

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 verruiming in gebruiks- en of bouw mogelijkheden voor.

Met deze partiële herziening wordt uitvoering gegeven aan de vastgestelde Visie, voor zover het het bedrijventerrein Gildenveld 2 betreft.

Aanvankelijk maakte dit plangebied onderdeel uit van 'Gildenveld 2012, 1e partiële herziening. Gedurende de procedure wijzigden de inzichten echter, waardoor ervoor is gekozen om dit plandeel bij de vaststelling uit de partiële herziening te halen en een apart bestemmingsplan voor Gildenveld 2 op te stellen.

1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied van dit bestemmingsplan betreft het zuidelijke deel van Gildenveld, ook bekend als Gildenveld 2. De onderstaande afbeelding toont globaal de ligging ervan.



Ligging Gildenveld 2 (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan, Gildenveld 2012, is vastgesteld op 13 december 2012. Daarna zijn de planregels reeds twee keer op onderdelen herzien.

De eerste keer was met de vaststelling van de Parapluherziening parkeren op 12 december 2013, waarmee in de algemene gebruiksregels aanpassingen zijn gedaan aan de parkeerregeling.

Met de vaststelling van de Reparatieherziening BVO op 24 april 2014 zijn de regels opnieuw op onderdelen gewijzigd. Deze keer betrof het een aanpassing aan de wijze van meten ten aanzien van het bepalen van het bruto-vloeroppervlak.

Hoofdstuk 2 Gebieds- en planbeschrijving

2.1 Beschrijving plangebied

2.1 Beschrijving plangebied

Gildenveld is een kleinschalig en ruim opgezet bedrijventerrein aan de rand van de bebouwde kom. Het biedt ruimte aan bedrijven in de lagere milieucategorieën en aan maatschappelijke en dienstverlenende functies en bedrijfswoningen.

Het nu voorliggende bestemmingsplan heeft alleen betrekking op een deel van Gildenveld 2 in het zuiden van Gildenveld. Dit plandeel is nog niet geheel uitgegeven.

2.2 Planbeschrijving

Met deze partiële herziening worden de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor Gildenveld 2 gewijzigd. Gildenveld 2 is in onderstaande afbeelding opgenomen als deelgebied 3. Het plangebied van deze herziening betreft een deel van Gildenveld 2, waaronder alle bedrijfsperven en een deel van openbare gronden.



Deelgebieden Gildenveld (Bron: Visie kleinschalige bedrijventerreinen)

In afwijking van de rest van Gildenveld krijgt dit deelgebied een meer gemengd karakter. Daarom wordt gekozen voor de bestemming 'Gemengd'. Dit gemengde karakter komt tot uitdrukking in het feit dat ook reguliere bewoning is toegestaan en dat bedrijvigheid wordt beperkt tot milieucategorie 1. Dit met uitzondering van het bestaande koeriersbedrijf.

Naast de gebruiksmogelijkheden worden ook de bouwmogelijkheden gewijzigd. Dit houdt in dat:

- het maximale bebouwingspercentage wordt verhoogd van 60% naar 70%.
- de minimale afstand tot de perceelsgrens wordt bijgesteld van 8 naar 3 meter.
- de minimale afstand van een bedrijfsgebouw tot de wegas wordt geschrapt.
- de maximale goothoogte voor een bedrijfswoning wordt geschrapt. De maximale bouwhoogte blijft wel staan op 9 meter.
- het maximum oppervlak voor een bouwperceel wordt verruimd. Deze was door middel van een aanduiding op de verbeelding beperkt tot 2000m². Deze aanduiding wordt geschrapt, waardoor voor deze gebieden de algemene regeling gaat gelden die maximaal 3000m² toestaat.
- de gevellijnen worden verkleind. Uitsluitend aan de zijde Elzenlaan blijven deze behouden.

Reguliere bewoning wordt in dit bestemmingsplan toegestaan in de vorm van grondgebonden eengezinswoningen. Andere bouwwijzen, zoals een appartement, zijn niet op voorhand geheel uitgesloten, maar dergelijke verzoeken worden afzonderlijk beoordeeld. In die gevallen kan besloten worden toepassing te geven aan een afwijkingsprocedure.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

Dit plan betreft een herziening van het bestemmingsplan voor Gildenveld 2. In het bestemmingsplan Gildenveld 2012 is de realisatie van het bedrijventerrein al vastgelegd, waarbij uitgebreid is ingegaan op het ruimtelijk beleid op Rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau.

De wijzigingen die met deze 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. En de verruiming van de bouwregels vindt uitsluitend plaats binnen de bestaande bestemmings- en bouwvlakken. Er treden met de voorgestelde aanpassingen dan ook geen knelpunten op ten aanzien van omgevingsaspecten.

Het betreft een aanpassing van de gebruiks- en bouwregels voor een bestaand en bestemd bedrijventerrein. Deze herziening leidt niet tot wijzigingen waarbij de aspecten bodem, ecologie en archeologie van invloed zijn. Ook wijzigt de waterhuishouding niet als gevolg van deze beperkte aanpassingen.

In het gebied wordt weliswaar reguliere bewoning toegestaan, maar in de bestaande situatie waren ook geluidgevoelige functies mogelijk in de vorm van bedrijfswoningen. Er is dus geen aanleiding om nader onderzoek te doen ten aanzien van verkeerslawaaï.

Ten westen van het plangebied ligt een aardgastransportleiding van de Gasunie. De contouren voor het plaatsgebonden risico liggen niet over het plangebied, waardoor deze geen belemmering vormen. In het kader van de procedure van het bestemmingsplan Centrale Groenzone en Krachtenveld heeft DHV in 2011 een onderzoek naar de externe veiligheid van deze aardgastransportleiding opgesteld. Uit het berekende groepsrisico in dat onderzoek kwam naar voren dat de oriënterende waarde niet wordt overschreden. Ook leidt deze partiële herziening niet tot een aanmerkelijke toename van het aantal aanwezige personen in het plangebied ten opzichte van de bestaande bestemmingsplanmogelijkheden. Het aspect externe veiligheid behoeft geen nader onderzoek.

Wel zien we aanleiding om de situatie rond het koeriersbedrijf nader te bekijken. Op advies van de OFGV worden in de planregels voorwaarden opgenomen om de bedrijfsuitoefening van dit specifiek aangeduide bedrijf te beschermen en te voorkomen dat deze wordt belemmerd door een nieuwe woning op het naastgelegen perceel. Dit is in paragraaf 5.2 nader toegelicht.

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.

5.2 Toelichting bij de verbeelding en regels

Gemengd

Dit is de voornaamste bestemming in het plangebied en deze duidt tevens het karakter van het gebied. Er is geen sprake van een puur bedrijventerrein, maar verschillende functies wisselen elkaar af. Naast het traditionele gebruik van bedrijfswoningen is bijvoorbeeld ook reguliere bewoning toegestaan.

Via dit bestemmingsplan worden alleen grondgebonden eengezinswoningen rechtsreeks toegestaan. Dit betekent echter niet dat andere bouwvormen op voorhand zijn uitgesloten. In dergelijke gevallen wordt individueel beoordeeld of afwijken van dit bestemmingsplan aanvaardbaar is.

Woonfuncties en de lichtste bedrijfscategorieën gaan goed samen. Daarom worden de bedrijfsmogelijkheden in de basis ook beperkt tot milieucategorie I. Een uitzondering daarop is het bestaande koeriersbedrijf, dat om die reden een specifieke aanduiding krijgt. Om hinder, en een beperking ten aanzien van de bedrijfsvoering, te voorkomen, is in de regels een aanvullende bepaling opgenomen ten aanzien van het realiseren van geluidsgevoelige bebouwing grenzend aan het koeriersbedrijf.

Een geluidsgevoelig object op een aangrenzend perceel moet aan de zijde van het koeriersbedrijf voorzien zijn van een dove gevel. Er is van deze bepaling een binnenplanse afwijkmogelijkheid opgenomen om ook medewerking te kunnen verlenen indien is aangetoond dat op een andere wijze voldaan wordt aan het activiteitenbesluit zonder het koeriersbedrijf te belemmeren in zijn bedrijfsvoering. Dit kan bijvoorbeeld door het realiseren en in stand houden van geluidswerende voorzieningen.

Groen en Verkeer

De begrenzing van deze bestemmingen is niet gewijzigd ten opzichte van het bestemmingsplan. Dit geldt ook voor de bouw- en gebruiksregels behorende bij deze bestemmingen.

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*

Het voorontwerp heeft vanaf 15 mei 2019 tot en met 25 juni 2019 in het kader van inspraak voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn twee inspraakreacties ingediend. Deze zijn in bijlage 2 weergegeven en van een reactie voorzien.

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.

Provincie Flevoland

De provincie Flevoland heeft aangegeven geen strijdigheden met het provinciaal ruimtelijk beleid te zien.

Waterschap Zuiderzeeland

Het Waterschap Zuiderzeeland heeft in een reactie aangegeven geen opmerkingen te hebben op het bestemmingsplan.

Wel wijst men erop dat ontwikkeling van een nu nog onbebouwd kavel binnen het plangebied kan voorzien in meer dan 750 m² aan oppervlakteverharding. In deze gevallen is sprake van een compensatieplicht die vergunningplichtig is op grond van de Keur Waterschap Zuiderzeeland 2017 en de Waterwet.

Initiatiefnemers zijn niet altijd op de hoogte van genoemde vergunningplicht en het waterschap heeft niet altijd zicht op nieuwbouw. Daarom wordt verzocht om zo mogelijk initiatiefnemers op de hoogte te brengen van de genoemde vergunningplicht bij een netto toename van verhard oppervlak van 750 m² of meer sinds 2013.

6.2.3 *Zienswijzen*

PM

Bijlagen

Bijlage 1 Visie kleinschalige bedrijventerreinen

Bijlage 2 Reactienota inspraak



gemeente
Zeewolde

Visie kleinschalige bedrijventerreinen

Gemeente Zeewolde

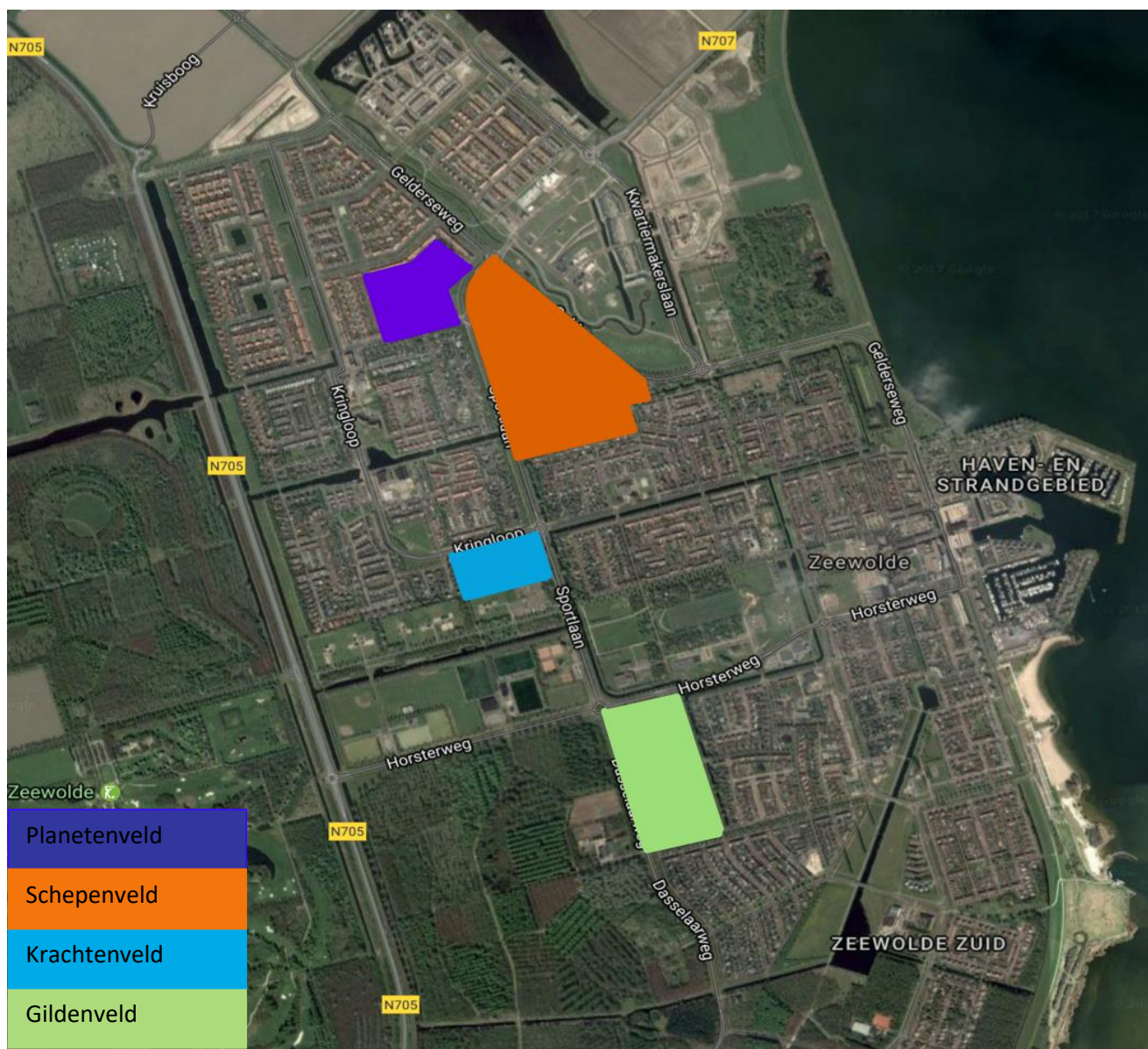


Status	Definitief Inspraakreacties verwerkt
Datum	27 oktober 2017
	
AXON Adviseurs bv	
Jonkerschap 1	
8806 KP Achlum	
www.axonadviseurs.nl	
info@axonadviseurs.nl	
Adviseurs:	
Drs. Anneke van der Meer	
06-12647489	
Projectnummer:	
2017567/AM	
Opdrachtgever:	
Gemeente Zeewolde	
 gemeente Zeewolde	

Inhoudsopgave

		Blz
1	Inleiding	1
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
2	Kader en vertrekpunt	4
2.1	Beleid Provincie Flevoland	4
2.2	Beleid Gemeente Zeewolde	4
2.3	Actuele trends en ontwikkelingen	6
3	Locatiekenmerken kleinschalige bedrijventerreinen	8
3.1	Gildenveld	8
3.2	Krachtenveld	11
3.3	Schepenveld	13
3.4	Planetenveld	15
4	De toekomst van de bedrijventerreinen	17
4.1	Het belang	17
4.2	De veranderopgave	17
4.3	Naar werklandschappen	17
4.4	Profielen werklandschappen	18
5	Afweging ruimtelijke en functionele verruiming	20
6	Toetsingskaders verruimingsactiviteiten	25
7	Uitvoering	32

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 (woon-werkcombinaties, 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

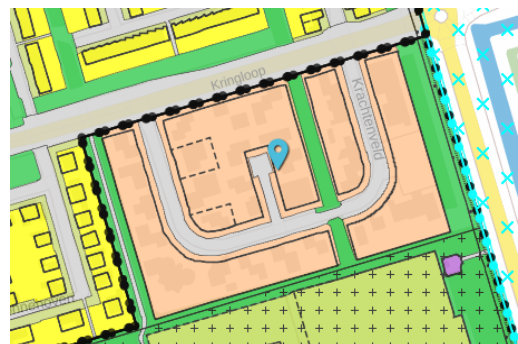
Huidige mogelijkheden bestemmingsplan

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 m²), 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

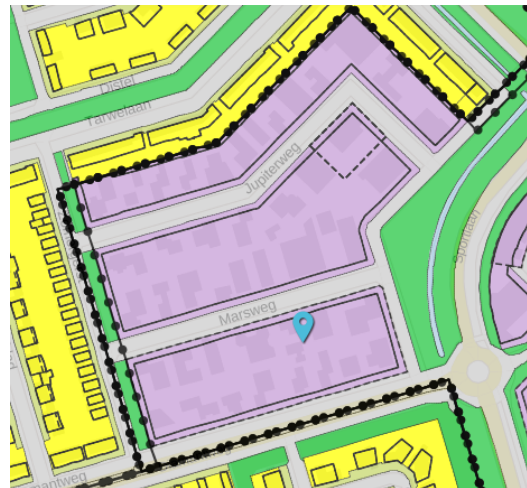
Huidige mogelijkheden bestemmingsplan

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 800m², 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 315m². 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 bouwmogelijkheden 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 bouwmogelijkheden 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

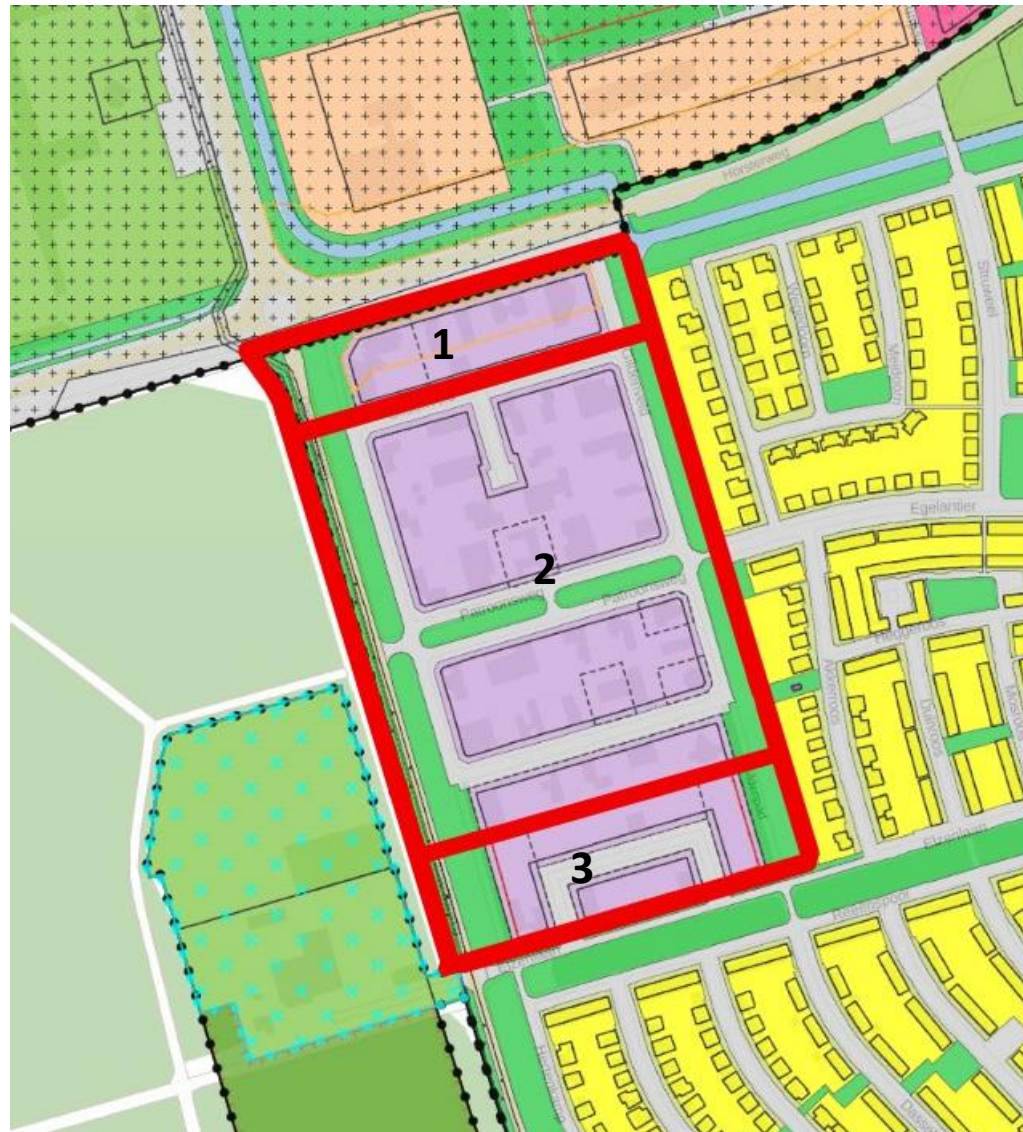
De resultaten uit hoofdstuk 5 zijn per bedrijventerrein vertaald naar Toetsingskaders voor verruimingsactiviteiten. Hierna volgt een toelichting op de Toetsingskaders:

- 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.



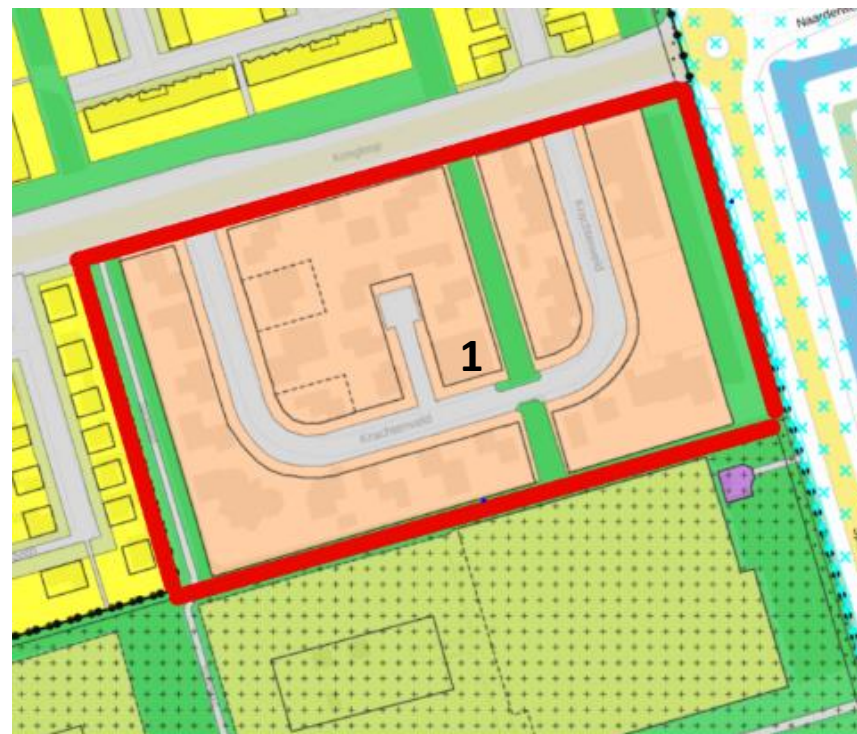
TOETSINGSKADER GILDENVELD						
	Deelgebied 1 strook v.m. Rabobank		Deelgebied 2 Midden / Patroonsweg		Deelgebied 3 Gildenveld II	
Profiel werklandschap	Verruimend		Verruimend		Menging met wonen en verruimend	
Verruimingsactiviteiten	Huidig	Verruiming	Huidig	Verruiming	Huidig	Verruiming
Sport en fitness	nee	Ja	nee	Ja	nee	Ja
Vergaderfaciliteit	nee	nee	nee	nee	nee	Ja
<u>Maatschappelijke functies:</u> 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> 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 Krachtenveld	
Profiel werklandschap	Menging met wonen en verruimend	
Verruimingsactiviteiten	Huidig	Verruiming
Vergaderfaciliteit	Nee	Ja,
Zelfstandige woonvormen	Nee	Ja, maatwerk via buitenplanse afwijking

Deelgebied Krachtenveld



TOETSINGSKADER SCHEPENVELD						
	Deelgebied 1 Muiderweg + Schepenveld 40 t/m 44		Deelgebied 2 Schepenveld, Giek, Grootzeil, Gaffel		Deelgebied 3 Mast	
Profiel werklandschap	Menging met wonen en 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> het uitoefenen van activiteiten gericht op de sociale, het uit- oefenen van activiteiten gericht op de sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienst- verlening, 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	Ja	nee	nee	Ja	Ja
<u>Persoonlijke dienstverlening:</u> dienstverlening gericht op het persoonlijk welbevinden, de gezondheid en/of op het uiterlijk van personen, zoals een kappers- bedrijf, schoonheidssalon, pedi- cure en/of een (para-)medische praktijk.	nee	Ja	nee	nee	nee	ja
Zelfstandige woonvormen	nee	Ja, maatwerk via buitenplanse afwijking	nee	nee	Nee	Ja, maatwerk via buitenplanse afwijking

Deelgebieden Schepenveld



TOETSINGSKADER PLANETENVELD		
	Deelgebied 1	
Profiel werklandschap	Menging met wonen en verruimend	
Verruimingsactiviteiten	<i>Huidig</i>	<i>Verruiming</i>
Sport en fitness	Nee	Ja
Vergaderfaciliteit	nee	ja
<u>Maatschappelijke functies:</u> 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> 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

Reactienota inspraak voorontwerpbestemmingsplan Gildenveld 2

Inleiding

Op 20 december 2018 heeft de raad besloten om voor het plangebied Gildenveld 2 een apart bestemmingsplan op te stellen.

In het eerste kwartaal van 2019 is over het concept-bestemmingsplan overleg gepleegd met de eigenaren van de thans in het plangebied aanwezige bedrijven. Ook is er vooroverleg geweest met de provincie en het waterschap. Alle reacties zijn verwerkt in een voorontwerp.

Het voorontwerpbestemmingsplan Gildenveld 2 heeft vanaf 15 mei 2019 tot en met 25 juni 2019 in het kader van inspraak voor een ieder ter inzage gelegen.



Zeewolde

Inspraakreacties

Gedurende de reactietermijn zijn er 2 reacties ontvangen. Deze reacties zijn kort samengevat en voorzien van een beoordeling.

1. Gasunie (Postbus 9911, 1243 ZR 's Graveland)

Reactie 1.1

In de plantoelichting is geen aandacht besteed aan de externe veiligheidsaspecten van de aardgastransportleiding die aan de westzijde net buiten het plangebied ligt.

Beoordeling 1.1

Adviesbureau DHV Royal Haskoning heeft in 2011 onderzoek gedaan naar deze aardgasleiding. Een samenvatting hiervan is verwerkt in de bestemmingsplannen Zeewolde-Zuid en Centrale Groenzone/Krachtenveld. De tekst van de toelichting van het bestemmingsplan Gildenveld 2 zal dienovereenkomstig worden aangevuld.

2. Bewoners Akkerroos 10 t/m 26

Reactie 2.1.

Er is geen informatieavond voor omwonenden georganiseerd

Beoordeling 2.1

Mede gelet de inhoud/impact van het plan is er in dit geval voor gekozen om de 4 in het plangebied aanwezige eigenaren rechtstreeks te benaderen, gevolgd door een algemene inspraakronde met de mogelijkheid van een mondelinge toelichting.

Reactie 2.2

Het plangebied Gildenveld 2 is beperkter dan deelgebied 3 in de Visie kleinschalige bedrijventerreinen.

Beoordeling 2.2.

Dit klopt; de tekst in de plantoelichting wordt aangepast.

Reactie 2.3

Verruiming van de stedenbouwkundige randvoorwaarden door het opnemen van een erfafscheiding van circa 200 cm hoog op de erfgrans is gewenst ter bescherming van het aangrenzende openbaar groen.

Beoordeling 2.3

Zowel de geldende als de nieuwe planregels laten een erfafscheiding van 2 meter toe aan de achterzijde van de percelen, op de grens met het openbaar groen. Verruiming van de stedenbouwkundige randvoorwaarden is dus niet nodig.

Reactie 2.4

Verruiming van de bebouwingsmogelijkheden (bebouwingspercentage 70 %, verkorting afstand tot zijdelingse perceelgrens naar 3 meter, omvang bouwperceel 3000 m², afstand bedrijfsgebouw tot wegas verkleind) leidt tot meer parkeerdruk in de openbare ruimte. Dit is niet gewenst; mandelig parkeren geniet de voorkeur.

Beoordeling 2.4

Het flexibeler maken van de bebouwingsregeling is niet van invloed op de eis dat het parkeren op eigen terrein moet plaatsvinden overeenkomstig de meest recente CROW-normen. Mandelig parkeren is een optie maar het toevoegen van parkeren aan de openbare ruimte niet.

Reactie 2.5

Verdichting van de bebouwing is ongewenst en niet noodzakelijk omdat de verruimde bestemming voldoende mogelijkheden biedt voor het nog uit te geven terrein.

Beoordeling 2.5

Verdichting is niet het doel. Beoogd is de regeling flexibeler te maken. Dit zou tot enige verdichting kunnen leiden, mits – afhankelijk van de gebruiksfunctie – nog voldoende parkeerplaatsen op eigen erf gerealiseerd kunnen worden (zie beoordeling 2.4). De maximale bouwhoogte is niet verruimd.

Reactie 2.6

Er mogen uitsluitend grondgebonden woningen worden toegestaan en geen andere woonvormen zoals appartementen. Ook niet via afwijkingsprocedures.

Beoordeling 2.6

Het voorontwerp staat expliciet uitsluitend grondgebonden woningen toe. In de plantoelichting wordt wel melding gemaakt van de eventuele mogelijkheid om hiervan af te wijken met een buitenplanse procedure. Dit sluit aan op de Visie kleinschalige bedrijventerreinen uit 2017. De randvoorwaarden in deze Visie zijn op deze situatie van toepassing.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 *plan:*

het bestemmingsplan Gildenveld 2 met identificatienummer NL.IMRO.0050.BPGildenveld2- van de gemeente Zeewolde.

1.2 *bestemmingsplan:*

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

1.3 *aanduiding:*

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.4 *aanduidingsgrens:*

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 *aan huis verbonden beroep:*

het uitoefenen van een beroep aan huis of de beroepsmatige verlening van diensten aan huis op administratief, juridisch, (para-) medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of daarmee gelijk te stellen terrein - prostitutie uitgezonderd- waarbij de aard en omvang van de beroepsuitoefening met de woonfunctie verenigbaar is.

1.6 *andere geluidsgevoelige gebouwen:*

onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, medische centra, poliklinieken en medische kinderdagverblijven.

1.7 *bebouwing:*

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.8 *bedrijf:*

een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren, inzamelen en verhandelen van goederen, waarbij de activiteiten in mate en omvang als bedrijfsmatig kunnen worden gekwalificeerd. Hieronder wordt tevens begrepen een nutsvoorziening.

1.9 *bedrijfsgebouw:*

gebouw bestemd voor de uitoefening van bedrijfsactiviteiten.

1.10 *bedrijfswoning:*

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of terrein noodzakelijk is.

1.11 *bestemmingsgrens:*

de grens van een bestemmingsvlak.

1.12 *bestemmingsvlak:*

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.13 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, , alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.14 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.15 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.16 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel.

1.17 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegestaan.

1.18 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal welke die hetzij direct hetzij indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.19 bijgebouw:

een vrijstaand, dan wel aan een hoofdgebouw aangebouwd gebouw dat daarmee niet direct in verbinding staat en strekt tot een vergroting van het met de bestemming overeenstemmend (woon-)genot van dat hoofdgebouw en architectonisch ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.20 bruto vloeroppervlakte:

de totale vloeroppervlakte van gebouwen ten dienste van de bedrijfsactiviteiten, met inbegrip van daartoe behorende opslag- en overige dienstruimten.

1.21 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of (af-)leveren van goederen aan diegenen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.22 druiplijn:

onderste horizontale lijn van een dakvlak dat geen goot heeft.

1.23 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.24 horeca:

een bedrijf, in hoofdzaak gericht op:

- a. het verstrekken van ter plaatse te nuttigen spijzen en/of dranken;
- b. het verstrekken van nachtverblijf;
- c. het verhuren en ter plaatse beschikbaar stellen van zaalruimten.

Tot horecabedrijven worden ook afhaalzaken en maaltijdbezorgdiensten gerekend.

1.25 hoofdgebouw:

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie en afmetingen, dan wel gelet op de bestemming, als belangrijkste gebouw valt aan te merken.

1.26 internetverkoop:

een specifieke vorm van detailhandel, waarbij:

- a. de transactie via internet tot stand komt;
- b. ter plaatse alleen opslag en distributie plaatsvindt;
- c. afhalen, tonen en afrekenen van goederen niet ter plaatse gebeurt.

1.27 kantine:

een eetgelegenheid in bedrijven, scholen en andere instanties met veel medewerkers.

1.28 kantoor:

het bedrijfsmatig uitoefenen van administratieve werkzaamheden ten behoeve van derden.

1.29 maatschappelijke voorzieningen:

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.

1.30 nutsvoorziening:

een gebouwde voorziening voor het algemeen nut.

1.31 ondergeschikte horeca:

horeca ter ondersteuning van de hoofdactiviteiten die in omvang ondergeschikt is aan deze hoofdactiviteiten, hetgeen betekent dat de ondergeschikte horeca niet meer dan 30% van de bruto vloer oppervlakte mag beslaan tot een absoluut maximum van 200 m².

1.32 overkapping:

een bouwwerk met een dak met maximaal twee wanden, al dan niet tot de constructie zelf behorend.

1.33 peil:

- a. indien op het land wordt gebouwd:
 - 1. voor een bouwwerk op een perceel waarvan de voet van het bouwwerk direct aan de weg grenst: het door of namens Burgemeester en wethouders vastgesteld peil;
 - 2. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de voet van het bouwwerk niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die voet van het bouwwerk bij voltooiing van de bouw.
- b. indien op of over het water wordt gebouwd: het door of namens Burgemeester en wethouder vastgestelde peil.

1.34 persoonlijke dienstverlening:

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.

1.35 productiegebonden detailhandel:

detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie.

1.36 publieksgerichte dienstverlening:

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.

1.37 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

1.38 raamprostitutie:

prostitutie waarbij de vrouw/man zich aanbiedt door opvallend voor een raam aan de straat te zitten/staan.

1.39 risicovolle inrichting:

een inrichting, bij welke volgens het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten.

1.40 seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch /pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub al dan niet in combinatie met elkaar.

1.41 staat van bedrijfsactiviteiten:

een lijst waarin bedrijven zijn gecategoriseerd op bedrijfstype en milieubelasting, waarnaar in de regels wordt verwezen en die daarom deel uit maakt van deze regels.

1.42 voorgevel:

de naar de openbare ruimte (weg, voet-/fietspad) toegekeerde gevel(s) van een gebouw of, indien een perceel met meerdere zijden aan de openbare ruimte grenst, de als zodanig door Burgemeester en Wethouders aan te wijzen gevel(s).

1.43 winkelvloeroppervlakte:

de voor het winkelend publiek toegankelijke verkoopruimte ten behoeve van (productiegebonden) detailhandel, inclusief zichtbare ruimte achter toonbanken en kassa's.

1.44 woning:

een gebouw of een gedeelte van een gebouw, krachtens aard en indeling geschikt en/of bestemd voor de huisvesting van één huishouden;

1.45 zakelijke dienstverlening:

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.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Meetregels

- a. **de dakhelling:** langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
- b. **de goothoogte van een bouwwerk:** vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. druiplijn, het boeiboord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
- c. **de inhoud van een bouwwerk:** tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
- d. **de bouwhoogte van een bouwwerk:** vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
- e. **de oppervlakte van een bouwwerk:** tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten zoals nader beschreven in 3.4;
- b. zakelijke dienstverlening met een maximale bruto vloeroppervlakte van 800 m² per bedrijfsvestiging;
- c. publieksgerichte en persoonlijke dienstverlening;
- d. maatschappelijke voorzieningen;
- e. (bedrijfs)woningen;
- f. met de daarbij behorende voorzieningen zoals (ontsluitings)wegen, paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen en water;

met dien verstande dat:

- g. risicovolle inrichtingen niet zijn toegelaten.

3.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

3.2.1 Algemeen

- a. de omvang van een bouwperceel mag niet meer dan 3.000 m² bedragen;
- b. een bouwperceel mag tot maximaal 70% worden bebouwd met gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, en met inachtneming van de overige bouwregels.

3.2.2 Bedrijfsgebouwen

- a. de bedrijfsgebouwen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan;
- b. de afstand van een bedrijfsgebouw tot de zijdelingse bouwperceelsgrenzen dient aan beide zijden tenminste 3 meter te bedragen;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b geldt dat de afstand van een bedrijfsgebouw tot de oostelijke grens van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - koeriersbedrijf' tenminste 8 meter dient te bedragen;
- d. de afstand van een bedrijfsgebouw tot de achterste bouwperceelsgrens dient tenminste 3 meter te bedragen;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' mag de aangeduide bouwhoogte niet worden overschreden;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn', moet de gevel van het (hoofd-)bedrijfsgebouw, over een lengte van ten minste 25% van de breedte van het bouwperceel, in deze gevellijn worden gebouwd.

3.2.3 (Bedrijfs)woning

- a. een (bedrijfs)woning is uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan;
- b. een (bedrijfs)woning is uitsluitend toegestaan in de vorm van een grondgebonden eengezinswoning;
- c. de afstand van een (bedrijfs)woning tot de zijdelingse bouwperceelsgrenzen dient aan beide zijden tenminste 3 meter te bedragen;
- d. in afwijking van het bepaalde onder c geldt dat de afstand van een (bedrijfs)woning tot de oostelijke grens van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd -

- koeriersbedrijf' tenminste 8 meter dient te bedragen;
- e. de afstand van een (bedrijfs)woning tot de achterste bouwperceelgrens dient tenminste 3 meter te bedragen;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' mag de aangeduide bouwhoogte niet worden overschreden;
- g. voor het realiseren van een (bedrijfs)woning op een perceel grenzend aan de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - koeriersbedrijf' geldt dat de naar het betreffende koeriersbedrijf gerichte gevel uitgevoerd moet worden als dove gevel.

3.2.4 Bouwwerken geen gebouwen

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

Bouwwerk geen gebouw	maximale bouwhoogte
vlaggenmasten	10 meter
erfafscheidingen	2 meter (achter de voorgevel) 1 meter (voor de voorgevel)
overige bouwwerken geen gebouwen	6 meter (achter de voorgevel) 1 meter (voor de voorgevel)

3.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. artikel 3.2.4 en 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;
- b. artikel 3.2.4 en 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;
- c. artikel 3.2.3 onder g, mits is aangetoond dat er, ook wanneer wordt afgezien van een dove gevel, ten aanzien van geluidsregels geen belemmering is voor de bedrijfsvoering van het betreffende koeriersbedrijf.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

- a. Onder het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten zoals genoemd in 3.1 zijn uitsluitend bedrijfsactiviteiten toegestaan in de categorie 1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten;
- b. in aanvulling op het gestelde onder a is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - koeriersbedrijf' tevens een koeriersbedrijf toegestaan;
- c. bij een wijziging van het gebruik dient op eigen terrein te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid, conform de in bijlage 2 gegeven normen;
- d. een woning mag worden gebruikt voor de uitoefening van een beroep aan huis, mits:
 1. niet meer dan 30% van de vloeroppervlakte van de gebouwen daarvoor wordt aangewend met een maximum van 50 m²;
 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.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in artikel 3.4 onder a, 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.

Artikel 4 Groen

4.1 *Bestemmingsomschrijving*

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen (waaronder begrepen fiets- en voetpaden, toegangswegen en -paden naar percelen, water en waterberging, taluds) en/of
- b. plantsoenen en/of
- c. steigers en verhardingen en/of
- d. beplanting.

4.2 *Bouwregels*

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

Op de tot groen bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende bouwregels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van palen en masten mag ten hoogste 6 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken mag niet meer dan 5 meter bedragen.

4.3 *Specifieke gebruiksregels*

De voor 'Groen' aangewezen gronden en bebouwing mogen niet voor parkeren worden gebruikt en met dien verstande dat het gebruik voor voet- en fietspaden en toegangswegen en -paden naar percelen wel is toegestaan.

Artikel 5 Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen, straten, paden, en pleinen met hoofdzakelijk een verblijfsfunctie, parkeervoorzieningen en voet- en fietspaden, bermen, beplanting en straatmeubilair, met daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde (zoals bruggen), water en groenvoorzieningen.

5.2 Bouwregels

Op de voor 'Verkeer' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming met dien verstande dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer niet meer dan 9 meter mag bedragen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 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.

Artikel 7 Algemene bouwregels

7.1 Ondergeschikte bouwdelen

De grenzen van het bouwvlak en/of de bestemmingsgrens mogen naar de buitenzijde tot 0,50 meter worden overschreden door ondergeschikte bouwonderdelen zoals, plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, gevel- en kroonlijsten, overstekende daken.

7.2 Bestaande en afwijkende maatvoering/situering

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van de maatvoering en situering van gebouwen gelden de bebouwingsbepalingen zoals die onder de bestemmingen zijn voorgeschreven, dan wel de bestaande overschrijding daarvan, zoals deze bestond ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingplan, met dien verstande dat deze overschrijding destijds in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet is gerealiseerd.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Strijdig gebruik

Onder gebruik in strijd met het bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wabo wordt in ieder geval verstaan:

- a. opslagdoeleinden, anders dan in verband met het toegelaten gebruik.
- b. het gebruik van een vrijstaand bijgebouw voor een aan huis verbonden beroep en bedrijfsuitoefening aan huis;
- c. het gebruik of laten gebruiken van de gebouwen voor een seksinrichting;
- d. prostitutie;
- e. andere doeleinden dan waarvoor het bevoegd gezag een besluit tot afwijking hebben verleend;
- f. het gebruik van gronden en/of bouwwerken waarbij niet wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid volgens de in bijlage 2 gegeven normen.

8.2 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan met het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 8.1.f, en toestaan dat in minder parkeergelegenheid wordt voorzien, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan, overeenkomstig artikel 2.12 sub 1 onder a onder 1°, van de Wabo afwijken van het bepaalde in deze regels of de aanwijzingen op de verbeelding, voor:

- a. de bestemmingsregels voor afwijkingen ten aanzien van de voorgeschreven goot- en bouwhoogten en het voorgeschreven bebouwingspercentage, met dien verstande dat de afwijkingen niet meer dan 10% mogen bedragen van de in deze regels genoemde, dan wel op de verbeelding aangegeven, afmetingen en/of percentages.
- b. ten aanzien van de bestemmingsbepalingen en toestaan dat de bestemmings- en/of bouwgrenzen en/of aanduidingsgrenzen met maximaal 2 meter worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft.
- c. ten aanzien van het bepaalde over het bouwen van (hoofd-)gebouwen binnen het bouwvlak en toestaan dat de grenzen van het bouwvlak en/of de bestemmingsgrens en/of aanduidingsgrenzen naar de buitenzijde worden overschreden door bouwwerken zoals, (hoek-)erkers over maximaal de halve gevelbreedte, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen, mits de bebouwingsgrens en/of bestemmingsgrens en/of aanduidingsgrens met niet meer dan 1,50 meter wordt overschreden;
- d. voor het bouwen van sculpturen en andere kunstzinnige bouwwerken tot een bouwhoogte van 15 meter.
- e. ten behoeve van de bouw van bouwwerken voor openbare en semi-openbare diensten, zoals nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes en de naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes met dien verstande dat:
 1. de inhoud ten hoogste bedraagt 100 m³;
 2. de hoogte niet meer bedraagt dan 4 meter.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 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.

10.2 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 10.2, 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 10.2, 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 10.2 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 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Gildenveld 2.

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten

Bijlage 2 Notitie toepassing parkeernormen

Lijst van afkortingen in de Staat van bedrijfsactiviteiten

-	niet van toepassing of niet relevant
<	kleiner dan
>	groter
=	gelijk aan
Cat.	categorie
e.d.	en dergelijke
Kl.	klasse
n.e.g.	niet elders genoemd
o.c.	opslagcapaciteit
p.c.	productiecapaciteit
p.o.	productieoppervlak
b.o.	bedrijfsoppervlak
v.c.	verwerkingscapaciteit
u	uur
d	dag
w	week
j	jaar
B	bodemverontreiniging
C	continu
D	divers
L	luchtverontreiniging
Z	zonering op basis Wet geluidhinder
R	risico (Besluit Externe Veiligheid inrichtingen mogelijk van toepassing)
V	vuurwerkbesluit van toepassing
G	goederenvervoer
P	personenvervoer

SBI-1993	SBI-2008	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					
		nummer	GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE
01	01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW					
014	016	0	Dienstverlening t.b.v. de landbouw:					
014	016	2	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. <= 500 m²					
014	016	4	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m²					
0142	0162		Kl-stations					
15	10, 11	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN					
1551	1051	0	Zuivelprodukten fabrieken:					
1552	1052	2	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m²					

1581	1071	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:						
1581	1071	1	- v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	30	10	30 C	10	30	2
1584	10821	0	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:						
1584	10821	3	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m²	30	10	30	10	30	2
1584	10821	6	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m²	30	10	30	10	30	2
1592	110102	0	Vervaardiging van ethylalcohol door gisting:						
1593 t/m 1595	1102 t/m 1104		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	10	0	30 C	0	30	2
18	14	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT						
182	141		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	10	10	30	10	30	2
20	16	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.						
205	162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerfabrieken	10	10	30	0	30	2
22	58	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA						
2223	1814	B	Binderijen	30	0	30	0	30	2
2224	1813		Grafische reproductie en zetten	30	0	10	10	30	2
2225	1814		Overige grafische activiteiten	30	0	30	10	30 D	2
223	182		Reproductiebedrijven opgenomen media	0	0	10	0	10	1
24	20	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN						
2442	2120	0	Farmaceutische produktenfabrieken:						
2442	2120	2	- verbandmiddelenfabrieken	10	10	30	10	30	2
26	23	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN						
262, 263	232, 234	0	Aardewerkfabrieken:						
262, 263	232, 234	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	10	10	30	10	30	2
30	26, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS						
30	26, 28, 33	A	Kantoormachines- en computerfabrieken incl. reparatie	30	10	30	10	30	2
31	26, 27, 33	-	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.						
316	293		Elektrotechnische industrie n.e.g.	30	10	30	10	30	2
33	26, 32, 33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN						
33	26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	30	0	30	0	30	2
36	31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.						
361	9524	2	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m²	0	10	10	0	10	
362	321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10	10	30	2
363	322		Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30	10	30	2
3663.1	32991		Sociale werkvoorziening	0	30	30	0	30	2
40	35	-	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER						
40	35	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:						

40	35	C1	- < 10 MVA	0	0	30 C	10	30	2
40	35	D0	Gasdistributiebedrijven:						
40	35	D3	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A	0	0	10 C	10	10	
40	35	D4	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	0	0	30 C	10	30	2
40	35	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:						
40	35	E2	- blokverwarming	10	0	30 C	10	30	2
41	36	-	WINNING EN DITRIBUTIE VAN WATER						
41	36	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:						
41	36	B1	- < 1 MW	0	0	30 C	10	30	2
45	41, 42, 43	-	BOUWNIJVERHEID						
45	41, 42, 43	0	Bouwbedrijven algemeen: b.o. > 2.000 m²	10	30	100	10	100	
45	41, 42, 43	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m²	0	10	30	10	30	2
50	45, 47	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS						
501, 502, 504	451, 452, 454		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30	10	30	2
5020.4	45204	B	Autobeklederingen	0	0	10	10	10	1
5020.5	45205		Autowasserijen	10	0	30	0	30	2
503, 504	453		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	0	0	30	10	30	2
51	46	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING						
5122	4622		Grth in bloemen en planten	10	10	30	0	30	2
5134	4634		Grth in dranken	0	0	30	0	30	2
5135	4635		Grth in tabaksprodukten	10	0	30	0	30	2
5136	4636		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30	0	30	2
5137	4637		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30	0	30	2
5138, 5139	4638, 4639		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30	10	30	2
514	464, 46733		Grth in overige consumentenartikelen	10	10	30	10	30	2
5153	4673	0	Grth in hout en bouwmaterialen:						
5153	4673	2	- algemeen: b.o. <= 2000 m²	0	10	30	10	30	2
5153.4	46735	4	zand en grind:						
5153.4	46735	6	- algemeen: b.o. <= 200 m²	0	10	30	0	30	2
5154	4674	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:						
5154	4674	2	- algemeen: b.o. < = 2.000 m²	0	0	30	0	30	2
5155.2	46752		Grth in kunstmeststoffen	30	30	30	30 R	30	2
5156	4676		Grth in overige intermediaire goederen	10	10	30	10	30	2
518	466	0	Grth in machines en apparaten:						
519	466, 469		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.	0	0	30	0	30	2
55	55	-	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING						
5552	562		Cateringbedrijven	10	0	30 C	10	30	2
60	49	-	VERVOER OVER LAND						
6022	493		Taxibedrijven	0	0	30 C	0	30	2

603	495		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	0	0	30 C	10	30 D	2
63	52	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER						
6312	52109	B	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	0	0	30 C	10	30	2
64	53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE						
641	531, 532		Post- en koeriersdiensten	0	0	30 C	0	30	2
642	61	A	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10 C	0	10	1
71	77	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN						
711	7711		Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30	10	30	2
714	772		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30	10	30 D	2
72	62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE						
72	58, 63	B	Datacentra	0	0	30 C	0	30	
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING						
7481.3	74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30 C	10	30	2
7484.4	82992		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	10	0	10	1
75	84	-	OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN						
75	84	A	Openbaar bestuur (kantoren e.d.)	0	0	10	0	10	1
90	37, 38, 39	-	MILIEUDIENSTVERLENING						
9002.2	382	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:						
9002.2	382	A7	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	10	10	30	30 R	30	2
92	59	-	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE						
921, 922	591, 592, 601, 602		Studio's (film, TV, radio, geluid)	0	0	30 C	10	30	2
93	96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING						
9301.2	96012		Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30	30 R	30	2
9301.3	96013	A	Wasverzendinrichtingen	0	0	30	0	30	2

NOTITIE TOEPASSING PARKEERNORMEN

Gemeente Zeewolde, maart 2013

1. Inleiding

In maart 2009 is de 'Notitie toepassing parkeernormen' vastgesteld. Deze notitie was gebaseerd op de CROW normering uit september 2008. Inmiddels is deze normering vervangen door een nieuwe uitgave van het CROW waar naast de kencijfers voor het parkeren ook gegevens voor verkeersgeneratie zijn opgenomen. Hierdoor is de notitie niet meer actueel en is het wenselijk dit opnieuw vast te stellen.

De nieuwe notitie heeft tot doel inzicht te geven in de toe te passen parkeernormen zowel op grond van het huidige artikel 2.5.30 van de bouwverordening als op grond van (toekomstige) bestemmingsplannen. Om tot dit inzicht te komen zullen eerst de uitgangspunten duidelijk worden gemaakt om vervolgens met behulp van de normen te komen tot een standaard voor de berekening van het aantal parkeerplaatsen.

2. Uitgangspunten

Om tot de normen te komen die in de verschillende situaties kunnen worden toegepast zullen uitgangspunten moeten worden geformuleerd die het hoe en waarom van het op deze wijze toepassen van de parkeernorm kunnen uitleggen. Voordat de uitgangspunten kunnen worden bepaald is het van belang om de begrippen parkeernorm en parkeerbehoefte te definiëren.

Parkeernorm: een getal waarmee de parkeerbehoefte wordt berekend. Met een parkeernorm wordt een objectieve berekening gemaakt van het aantal parkeerplaatsen bij een bepaalde functie (dus bijvoorbeeld woning, kantoor of opslag)

Parkeerbehoefte: deze wordt bepaald door de parkeernorm te combineren met het aantal te realiseren functies in een bepaald plan. Uit de berekening volgt het totale aantal benodigde parkeerplaatsen

ASVV

Er bestaat geen landelijk voorgeschreven normering voor parkeerplaatsen. Wel zijn er richtlijnen voor het toepassen van parkeernormen opgesteld, deze zijn opgenomen in een bijlage van het ASVV (Aanbevelingen Stedelijke Verkeers- en Vervoersrichtlijnen 2004). Deze richtlijnen zijn afkomstig van het kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte CROW.

Bij het bepalen van het benodigd aantal parkeerplaatsen wordt uitgegaan van de meest recente CROW richtlijnen. Deze richtlijnen beschrijven niet alleen kerncijfers voor parkeren onderverdeeld in verschillende functies en bestemmingen maar ook de verkeersgeneratie per functie.

Parkeren op eigen terrein

Elke initiatiefnemer van een plan is zelf verantwoordelijk voor het realiseren van zijn eigen parkeerbehoefte. Een nieuw initiatief (uitbreiding, nieuwbouw of functiewijziging) mag geen problemen veroorzaken in de omgeving. Dit betekent dat in beginsel de parkeerbehoefte op eigen terrein moet worden gerealiseerd. In uitzonderingssituaties kan de oplossing in de openbare ruimte worden gevonden. Aanvragers van een omgevingsvergunning zullen bij de aanvraag moeten aantonen hoeveel parkeerplaatsen er op eigen terrein worden gerealiseerd.

Bepalen parkeerbehoefte

Voor de verschillende functies bestaan verschillende parkeernormen. In principe wordt uitgegaan van een hoofdfunctie per gebouw. Deze hoofdfunctie bepaalt welke parkeernorm zal worden toegepast. Indien een gebouw of perceel voorziet in de combinatie van meerdere, niet aan elkaar gerelateerde functies (bijvoorbeeld kantoor en tandarts) zal naar rato de gemeenschappelijke ruimten (waaronder gangen, trappenhuizen en sanitaire

ruimten) aan de verschillende functies worden toebedeeld. Dit betekent in het voorbeeld van het kantoor en de tandarts dat deze ruimten voor de helft meetellen bij de functie kantoor gebaseerd op het aantal bvo per 100 m² en voor de overige helft geen berekening hoeft te worden gemaakt, omdat dit in de vastgestelde norm per behandelkamer zit.

Voor bestaande situaties waarbij sprake is van uitbreiding geldt bij reeds bestaande overcapaciteit van het aantal parkeerplaatsen voor de huidige functie dat het reeds aanwezige aantal parkeerplaatsen op eigen erf in mindering mag worden gebracht op de totale (bestaande bebouwing en uitbreiding) vast te stellen nieuwe parkeerbehoefte. Dus indien het bestaande aantal parkeerplaatsen meer is dan de functie voorschrijft mag dit aantal in mindering worden gebracht op de voor de uitbreiding benodigde parkeerplaatsen.

In alle overige situaties geldt dat de totale parkeerbehoefte wordt vastgesteld op basis van de norm die geldt voor de uitbreiding. De voor de uitbreiding benodigde parkeerplaatsen worden berekend en opgeteld bij het huidige (aanwezige) aantal parkeerplaatsen. Dat tezamen vormt het totaal aantal benodigde parkeerplaatsen.

Bij volledige nieuwbouw of functiewijziging mag het aantal aanwezige parkeerplaatsen in mindering worden gebracht op de aan het bouwplan gekoppelde nieuwe parkeerbehoefte.

Bij de berekening van het aantal parkeerplaatsen wordt aan het eind van de berekening afgerond naar boven. Reden hiervoor dat bij afronding naar beneden het aantal aan te leggen parkeerplaatsen niet overeenkomt met de totale parkeerbehoefte.

Alternatieven

Wanneer een initiatiefnemer van een ontwikkeling niet voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein kan realiseren moet er worden gezocht naar alternatieven. Alternatieven kunnen bijvoorbeeld worden gezocht in de nabije omgeving op openbaar gebied of in een gezamenlijke (duurzame) oplossing van meerdere bedrijven.

Indien er alternatieven voorhanden zijn, dan wel de mogelijkheid en bereidheid vanuit alle partijen bestaat om extra parkeerplaatsen in het openbaar gebied aan te leggen, kan, mits onderbouwd, afgeweken worden van de verplichting om de parkeergelegenheid op eigen terrein te realiseren.

De alternatieve locaties moeten wel binnen een acceptabele loopafstand van het (bouw)perceel aanwezig zijn dan wel kunnen worden gerealiseerd. Hiervoor worden de in de CROW normen voorgeschreven acceptabele loopafstanden in acht genomen. Zo is voor de functies werken en winkelen een loopafstand tussen de 200 en 600 meter acceptabel, terwijl voor gezondheidszorg 100 meter een acceptabele afstand is. Het is niet aannemelijk dat parkeerplaatsen buiten de voor de functie genoemde straal ook daadwerkelijk ten behoeve van de functie zullen worden gebruikt.

In het centrumgebied is het realiseren van parkeerplaatsen op eigen terrein niet altijd aan de orde, aangezien hier ook wordt uitgegaan van een totale behoefte aan (openbare) parkeerplaatsen passend bij de combinatie van functies in het centrum. Bij nieuwe ontwikkelingen (zoals een uitbreiding van het centrum of verandering van functies) zal de totale parkeerbehoefte en daarmee de aanwezige parkeerplaatsen op openbaar gebied opnieuw moeten worden beoordeeld. Hierbij dient eveneens rekening te worden gehouden met de aanwezigheidspercentages.

Afmeting parkeerplaats

Voor het berekenen van het aantal parkeerplaatsen moet uit worden gegaan van standaardmaten. Zo geldt er een andere afmeting voor een gestoken parkeerplaats dan voor een parkeerplaats bestemd voor langs parkeren. Dus niet alleen het aantal parkeerplaatsen is van belang, er moet ook sprake zijn van bruikbare parkeerplaatsen.

De breedte van het parkeervak moet bij haaks en gestoken parkeren minimaal 2,50 meter zijn en bij langs parkeren minimaal 2,20 meter. De lengte (diepte) van het parkeervak moet bij haaks en gestoken parkeren minimaal 5,00 meter zijn en bij langs parkeren minimaal 6,50 meter.

Er dient sprake te zijn van bruikbare parkeerplaatsen. Dit betekent dat de ruimte om de parkeerplaats te kunnen bereiken wel reëel moet zijn en dat de afstanden tussen parkeerplaatsen onderling en tussen parkeerplaatsen en gebouwen voldoende moet zijn om daadwerkelijk gebruik te kunnen maken van de parkeerplaatsen. Het ASVV geeft richtlijnen voor de minimale wegbreedte die aanwezig dient te zijn voor het op een verantwoorde manier kunnen in- en uitdraaien bij de parkeerplaatsen.

Bij publieke voorzieningen geldt dat voldoende parkeerplaatsen voor minder valide gebruikers moeten worden aangelegd. Het betreft hier de algemene gehandicaptenparkeerplaatsen.

3. Uitwerking parkeernormen

Bij iedere nieuwe oprichting, verandering van functie of uitbreiding van het bestaande gebruik moet worden beoordeeld of in voldoende parkeergelegenheid (op eigen terrein) wordt voorzien. Uitgangspunt bij het bepalen van het benodigde aantal parkeerplaatsen zijn de meest recente normen zoals deze door het CROW zijn vastgesteld, bepalend.

Bij de toepassing van deze normen dient te worden uitgegaan van de kolom 'rest bebouwde kom' en van de rij 'matig stedelijk'. Vervolgens moet worden uitgegaan van het gemiddelde van de bandbreedte die wordt aangegeven.

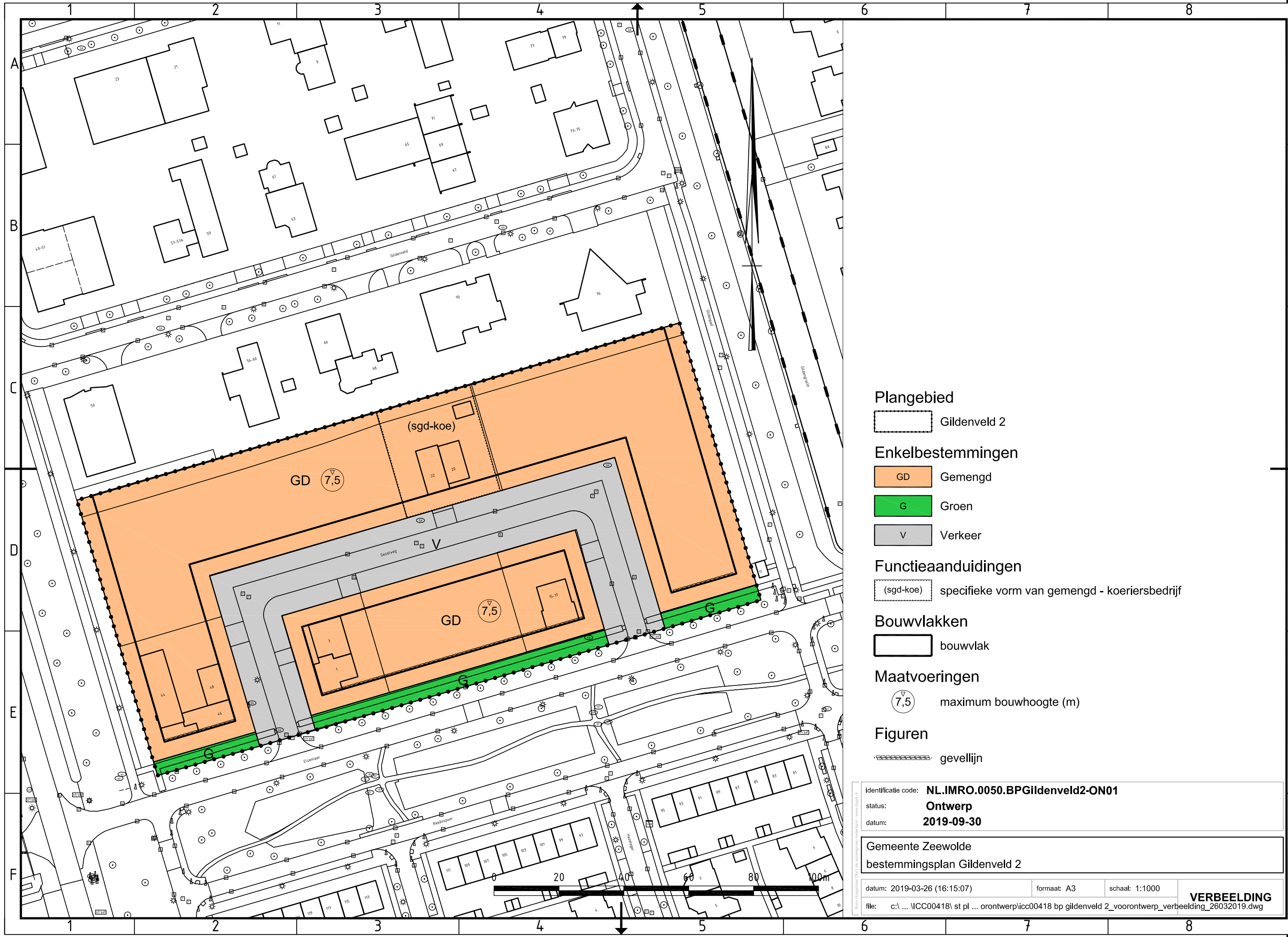
Regeling in huidige en toekomstige bestemmingsplannen

In de meest recente bestemmingsplannen is een bepaling (als onderdeel van algemene gebruiksbepaling) opgenomen waarmee wordt verwezen naar de in 2009 vastgestelde notitie toepassing parkeernormen. Omdat de normen uit deze notitie inmiddels achterhaald zijn, is aanpassing van de bestemmingsplannen noodzakelijk. Er zal met een parapluperziening een aanpassing op alle geldende plannen worden doorgevoerd, waarbij niet langer zal worden verwezen naar de Notitie toepassing parkeernormen maar in meer algemene bewoordingen wordt opgenomen op welke wijze aan de parkeereis wordt voldaan.

4. Procedure notitie

Deze notitie wordt als beleidsdocument vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders. Het kan echter pas als beleid in werking treden als het ook als zodanig bekend is gemaakt. De 'Notitie toepassing parkeernormen maart 2013' zal als beleidsregel op grond van artikel 3:42 van de Algemene wet bestuursrecht worden gepubliceerd en permanent ter inzage worden gelegd bij de Servicebalie. Gelijktijdig wordt de 'Notitie toepassing parkeernormen maart 2009' ingetrokken.

Dit beleid vormt de basis voor de toets aan artikel 2.5.30 van de bouwverordening en de huidige en toekomstige bestemmingsplannen.



Plangebied

Gildenveld 2

Enkelbestemmingen

GD Gemengd

G Groen

V Verkeer

Functieaanduidingen

(sgd-koe) specifieke vorm van gemengd - koeriersbedrijf

Bouwvlakken

bouwvlak

Maatvoeringen

7,5 maximum bouwhoogte (m)

Figuren

gevellijn

identificatie code: NL.IMRO.0050.BPGildenveld2-ON01
status: Ontwerp
datum: 2019-09-30

Gemeente Zeewolde
bestemmingsplan Gildenveld 2

datum: 2019-03-26 (16:15:07) formaat: A3 schaal: 1:1000
file: c:\... \ICC00418\ st pl ... orontwerplicc00418 bp gildenveld 2_voorontwerp_verbeelding_26032019.dwg

VERBEELDING