

Resultaten overleg bestemmingsplan Fortenveld-Vestingveld

In het kader van ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het voorontwerp op 12 januari 2010 toegezonden aan diverse (overheids)instanties. Hiervan hebben 4 instanties een inhoudelijke reactie gegeven.

Op grond van het bepaalde in artikel 1.3.1 van het Bro is op 12 januari 2010 in de Zeewolder Actueel een kennisgeving gepubliceerd van het voorontwerp.

Het voorontwerp is digitaal raadpleegbaar gemaakt en heeft vanaf 13 januari t/m 23 februari 2010 ter inzage gelegen. En op 28 januari 2010 is tijdens een inloopbijeenkomst uitleg gegeven over het voorontwerp. Circa 5 geïnteresseerden hebben deze bijeenkomst bezocht. Een ieder is in de gelegenheid gesteld gedurende inzagetermijn van 6 weken een inspraakreactie in te dienen. Er zijn 4 inspraakreacties ingediend

Los van de ingediende overleg- en inspraakreacties wordt op basis van voortschrijdend inzicht en enkele onvolkomenheden in het voorontwerp nog een aantal ambtshalve aanpassingen voorgesteld.

Reacties vooroverleg

De reacties zijn kort samengevat en voorzien van commentaar.

1. Gedeputeerde Staten (GS)

1.1 Locatiebeleid

Reactie:

Het plan past volgens de gemeente in het GVV zodat toetsing aan de provinciale Beleidsregel Locatiebeleid Stedelijk Gebied 2008 niet nodig is. De provincie gaat er vanuit dat deze vermelding correct is, anders is alsnog een beoordeling aan de genoemde beleidsregel op zijn plaats. Voorts strookt de schets van het bedrijventerrein in figuur 7 niet met bedrijventerrein zoals dat op de plankaart is voorzien.

De ambitie van de provincie is dat parkmanagement standaard deel gaat uitmaken van nieuwe locaties. Dit wordt binnenkort in een herziening van de visie Werklocaties Flevoland vastgelegd. Er wordt sterk aanbevolen om parkmanagement te gaan toepassen en dit op te nemen in het bestemmingsplan.

Commentaar:

Zowel het de afbeeldingen in de toelichting als de verbeelding is aangepast aan het nieuwe inrichtingsplan. Verder is het de intentie van de gemeente om voor Fortenveld-Vestingveld parkmanagement toe te passen. Hierbij wordt echter nog wel de kanttekening gemaakt dat de exacte invulling van parkmanagement sterk zal afhangen van de resultaten van de evaluatie "Parkmanagement Horsterparc" die binnenkort gaat plaatsvinden. In de fase van het ontwerpplan is daar meer over bekend. Voor het overige wordt de opmerking voor kennisgeving aangenomen.

1.2 Ecologische Hoofdstructuur (EHS)

Reactie:

Het is van belang om de versturende invloeden van licht- en geluidbelasting op de wezenlijke kenmerken en waarden van het Horsterwold in kaart te brengen. De begrenzing van de ecologische verbindingzone langs de Gooiseweg is inmiddels vastgesteld (zie blz. 7 plantoelichting).

Commentaar;

De tekst op blz. 7 wordt geactualiseerd en de eventuele effecten op de EHS (Horsterwold) zullen nader in kaart worden gebracht in een ecologisch onderzoek. In paragraaf 4.6 van de toelichting wordt hier nader op ingegaan.

1.3 Flora- en faunawet

In het natuurwaardenonderzoek is met diverse soorten geen rekening gehouden.

Commentaar;

In het kader van het ecologisch onderzoek zal ook het natuurwaardenonderzoek worden aangevuld.

2. Ministerie van VROM

2.1 Luchtkwaliteit

Reactie:

De getalsmatige grenzen van projecten die "niet in betekende mate" bijdragen aan luchtkwaliteit zijn per 1 augustus 2009 verhoogd. Voor kantoorlocaties gaat het om maximaal 200.000 m² BVO met twee ontsluitingswegen. Het uitgevoerde luchtkwaliteitsonderzoek is gebaseerd op CAR II, versie 7.01. Per 10 april 2009 is de versie 8.0 beschikbaar.

Commentaar;

De actuele regelgeving wordt in het ontwerp-plan verwerkt en het luchtkwaliteitsonderzoek wordt geactualiseerd.

3. Waterschap Zuiderzeeland

3.1 Wateradvies

Reactie:

Het in een eerder stadium gegeven advies is goed verwerkt in de waterparagraaf zodat een positief wateradvies wordt gegeven. Te zijner tijd is wel een keurontheffing vereist.

Commentaar;

De opmerkingen worden voor kennisgeving aangenomen.

4. Kamer van Koophandel

4.1 Globaal bestemmen

Reactie:

Gewezen wordt op de mogelijkheid van globaal bestemmen (zie brochure van VROM).

Commentaar;

Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt. De wijze van bestemmen is per vlek bepaald. De twee zuidelijke vlekken hebben een globale eindbestemming. Van de twee noordelijke vlekken heeft één vlek een uit te werken bestemming, voor de andere vlek is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Het nadeel van globaal bestemmen is dat in de beheersituatie minder sturing op kwaliteit mogelijk is. Dat wordt deels ondervangen door uitgiftevoorwaarden en deels door op middellange termijn een nieuw bestemmingsplan te maken voor de beheerfase.

4.2 Kantoorhoudendheid

Reactie:

Wat wordt verstaan onder "aantoonbare behoefte" bij het verlenen van een ontheffing van 70 naar 100% ?

Commentaar:

Zoals het begrip "aantoonbaar" aan geeft, zal de concrete behoefte/vraag om een pand voor 100% ten behoeve van de kantoorfunctie te mogen benutten voorhanden moeten zijn om de ontheffing te kunnen verlenen.

4.3 Openbaar vervoer

Reactie:

Gevraagd wordt aan te geven hoe het terrein per openbaar vervoer wordt ontsloten.

Commentaar:

De plantoelichting wordt aangevuld.

4.4 Parkeren

Reactie:

Worden eventuele nadere eisen van het college tegelijkertijd met het bestemmingsplan vastgesteld ?

Commentaar:

De juridische houdbaarheid van de "nadere eisen regeling" is twijfelachtig. Daarom wordt deze regeling vervangen door een verbod om een terrein in strijd met de vastgestelde parkeernorm te gebruiken met de mogelijkheid van een ontheffing. Toetsingsnorm bij het verlenen van ontheffing is het actuele parkeerbeleid.

4.5 PDV-locatie

Reactie:

In de plantoelichting wordt uitgegaan van een inwonertal van 30.000 tot 35.000 inwoners en een behoeferapportage uit 2006. Deze cijfers zijn flink naar beneden bijgesteld door de detailhandelsanalyse uit 2009. Hoe wordt dit vertaald naar dit bestemmingsplan ?

Commentaar:

De behoeferapportage van STEC uit 2006 is in augustus 2010 geactualiseerd.

In dit rapport wordt tevens ingegaan op de behoefte aan aanvullende marktconcepten die niet concurrerend zijn met het Centrum.

De conclusie is dat de uitbreidingsruimte voor traditionele PDV tot 2020 naar beneden moet worden bijgesteld (van 17.000 naar 10.000 m² WVO). Daartegenover staat dat er marktruimte is voor thematische winkelconcepten (2000 m²) en potentiële verplaatsers (3000 m²). In totaal dus een PDV-behoefte van 15.000 m² exclusief de ABC-branche (auto's, boten, caravans) en leisure. Op basis van deze actuele STEC-rapportage wordt de uitbreidingsruimte voor perifere detailhandel teruggebracht van 25.000 naar 20000 m² WVO (15.000 + 5.000 ABC). Voor leisure wordt het maximum van 5000 m² BVO gehandhaafd.

4.6 Leisure

Reactie:

De definitie van "Leisure" is niet duidelijk. Is dit "sport of recreatie" dan wel perifere detailhandel (zie blz. 47 2e alinea van de toelichting).

Commentaar:

De definitie in de planregels (artikel 1 nummer 36) is helder: Het gaat om voorzieningen ten behoeve van sport, cultuur en ontspanning. Voor deze functie is maximaal 5000 m² gereserveerd. Dit staat los van perifere detailhandel.

4.7. Productiegebonden detailhandel

Reactie:

Ten aanzien van productiegebonden detailhandel wordt gevraagd om naast het maximum van 150 m² VVO als voorwaarde toe te voegen dat dit niet meer dan 10 % van het BVO mag beslaan. Anders is er geen relatie met de omvang van het bedrijf

Commentaar:

Dit voorstel wordt overgenomen en in het ontwerp-plan verwerkt.

4.8 Opslag ambulante handel

Reactie:

In de Staat van bedrijfsactiviteiten ontbreekt ambulante handel, niet als plek van uitvoering maar ten behoeve van opslagmogelijkheden.

Commentaar:

Deze activiteit valt onder SBI-code 6312/52109 (Opslaggebouwen).

Inspraakreacties

De inspraakreacties zijn kort samengevat en voorzien van commentaar.

1. Themacentrum Zeewolde BV (Borghese realestate), Postbus 1049, 3860 BA Nijkerk

1.1 PDV-ontwikkeling

Reactie:

Om een goede PDV-ontwikkeling mogelijk te maken dient:

- de minimale vestigingsgrootte verlaagd te worden van 1500 naar 500 m²
- een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen te worden om de branchering te kunnen verruimen zonder daarmee te concurreren met het centrum

Deze voorstellen worden nader onderbouwd met een rapport van adviesbureau Stec d.d. 11 maart 2010.

Commentaar:

In het voorontwerp is als minimale vestigingsgrootte een oppervlakte van 1000 m² WVO vastgelegd. Om in te kunnen spelen op maatschappelijke trends achten wij een ontheffingsmogelijkheid naar 500 m² WVO in beginsel aanvaardbaar. Dit geldt zowel voor verplaatsers als nieuwvestigers. De definitie van perifere detailhandel (artikel 1 lid 39) biedt ruimte voor andere branches dan de traditionele branches die slechts als voorbeeld ("zoals") worden genoemd. Een ontheffingsregeling voor andere dan de expliciet genoemde branches is derhalve niet noodzakelijk.

Om vestigingen onder de 1000 m²WVO mogelijk te maken zullen er ontheffingscriteria worden geformuleerd die moeten voorkomen dat door het verlenen van ontheffingen onevenredige afbreuk aan het functioneren van het kernwinkelgebied in het centrum wordt gedaan. Het gaat hier om detailhandel die niet passend is dan wel geen toegevoegde waarde heeft voor het centrumgebied maar juist wel meerwaarde heeft voor de PDV-locatie.

In het bestemmingsplan wordt geen ontheffingsmogelijkheid opgenomen voor vestigingen met minder dan 500 m² VVO. Bij wijze van uitzondering kan hieraan eventueel medewerking verleend op basis van een buitenplanse ontheffingsmogelijkheid.

Bij het verlenen van de ontheffing zal een zorgvuldig proces worden gevolgd. Het volgende stappenplan is leidraad in dit proces.

1. De gewenste detailhandelsstructuur moet bekend en leidend zijn.

2. Beoordelen of het perifere initiatief inpasbaar is in het te behouden/ versterken centrumwinkelgebied. Bij deze beoordeling kunnen naast fysiek inpasbaarheid (ruimteclaim, verkeer, uitstraling) bezoekmotief van het initiatief en het bezoekmotief van het centrum een rol spelen. Is het initiatief inpasbaar (te maken) dan wordt het in de periferie niet toegestaan.
3. Als het initiatief niet (ruimtelijk of functioneel) inpasbaar is in het winkelcentrum, dan bezien welke assortimenten cruciaal zijn in het centrumgebied.
4. Beoogde assortimenten van het initiatief worden vergeleken met het assortiment in het te behouden/versterken winkelcentrum. Als het initiatief gelijkwaardige hoofdassortimenten bevat die ook cruciaal zijn voor de structuur in het winkelcentrumgebied, dan wordt het niet toegestaan in de periferie.
5. Voor de resterende assortimenten wordt beoordeeld of deze zijn te handhaven. De wijze waarop en de daarbij behorende sancties zo concreet mogelijk vastleggen
6. Als de hiervoor doorlopen stappen zijn doorlopen kan het initiatief worden gerealiseerd in de periferie, zonder dat het naar verwachting afbreuk zal doen aan de beoogde detailhandelsstructuur.

De ontheffingsaanvraag moet voldoende zijn gemotiveerd en wordt om advies voorgelegd aan de toetsingscommissie, waarin de Kamer van Koophandel, de Bedrijfskring Zeewolde en de Ondernemersvereniging Zeewolde vertegenwoordigd zijn. Het college beslist uiteindelijk over de ontheffing. Met voorgestelde werkwijze wordt de mogelijkheid voor vestigingen van beperktere omvang dan 1000m² geboden en is zorgvuldigheid ten aanzien van de te beoordelen initiatieven gewaarborgd. Een concrete uitwerking van de beslisboom wordt de komende periode in samenspraak met betrokkenen opgesteld.

2.
 - a. **Bewonersvereniging "Waterkavels Polderwijk" p/a Brugwachter 7, 3894 CK Zeewolde**
 - b. **De bewoners van de Brugwachter 7, 3894 CK Zeewolde**
 - c. **De bewoners van de Grote Beer 79, 3893 DJ Zeewolde**

De inspraakreacties 2a, 2b en 2c zijn grotendeels identiek en worden daarom onder één noemer samengevat en van commentaar voorzien.

2.1 Bouwhoogte Vestingveld

Reactie:

De maximale bouwhoogte van 10 meter voor het zuidelijke deel van Vestingveld - tegenover de waterkavels in Polderwijk - is niet acceptabel. Volgens de door de gemeente verstrekte informatie zou op deze locatie voornamelijk in 1 bouwlaag worden gebouwd, met op de kopse kanten incidenteel 2 bouwlagen. Omdat er een aarden wal van 2,5 meter is voorzien zou de bedrijfsbebouwing op een verantwoorde wijze aan het zicht onttrokken worden. Gevraagd wordt de bouwhoogte te beperken tot 2 bouwlagen en maximaal 6.60 meter (zonder de mogelijkheid van een vrijstelling van 10%).

Commentaar:

Voor het plangebied is op dit moment geen bestemmingsplan van kracht. Ten tijde van de verkoop van de vrije kavels was een vlekkenplan voor het nieuwe bedrijventerrein in voorbereiding. In de verkoopbrochure d.d. juni 2007 is melding gemaakt van het beoogde cluster van een perifere detailhandelsvoorziening aan de zuidrand van Vestingveld. De toekomstige ontwikkeling is daarbij schetsmatig weergegeven in een vlekkenplan. Maximale bouwhoogten zijn niet genoemd. Tijdens latere informatieavonden over de vaarroute zijn de omwonenden regelmatig geïnformeerd over de stand van zaken met de ontwikkeling van de

PDV-locatie. Daarnaast zijn er rechtstreeks contacten geweest met de stedenbouwkundige van de gemeente. In die contacten is gesproken over de actuele plannen die voorzien in bedrijfsgebouwen in grotendeels één bouwlaag en incidenteel 2 bouwlagen. Daaruit kan en mag echter niet worden afgeleid dat door of namens de gemeente een onvoorwaardelijke toezegging is gedaan over de maximale toegestane bouwhoogte. Daarbij moet ook de kanttekening worden geplaatst dat twee bouwlagen bij dit type bedrijfsgebouwen overeenkomt met een maximale bouwhoogte van circa 9 meter. Met de gevraagde 6.60 meter kunnen geen twee volwaardige bouwlagen worden gerealiseerd. In dit stadium van de planvorming is een zekere flexibiliteit gewenst. Een maximale bouwhoogte van 10 meter wordt daarom niet op voorhand onredelijk geacht en maakt een goede landschappelijke inpassing in relatie tot de vaarroute en de vrije kavels mogelijk. Een aarden wal van circa 2,5 meter hoog met daarop aansluitend begroeiing is onderdeel van die landschappelijke inpassing.

3. Ambtshalve aanpassingen

Op basis van geconstateerde onjuistheden en/of onvolkomenheden dan wel voortschrijdend inzicht wordt in het ontwerp-plan nog een aantal wijzigingen ten opzicht van het voorontwerp aangebracht. Dit betreft in elk geval de volgende wijzigingen:

- 1) Recreatiebestemming en aangrenzende steigers: De regeling voor steigers ter hoogte van de recreatiebestemming wordt ten aanzien van de positionering flexibeler gemaakt. Het voorontwerp gaat uit van rigide oever met rechte lijnen terwijl in de praktijk waarschijnlijk meer variatie in de oever van de vaarroute wordt aangebracht.
- 2) Terreinschetsen: In de toelichting zijn deels verouderde inrichtingsschetsen geactualiseerd en afgestemd op het actuele beeldkwaliteitsplan.
- 3) Beeldkwaliteitsplan: Het Beeldkwaliteitsplan is in zijn geheel geactualiseerd en afgestemd met de Welstandsnota. Het bestemmingsplan is aangepast aan het geactualiseerde beeldkwaliteitsplan. Hieruit vloeit onder andere voort dat er een afwijkingsbevoegdheid is opgenomen om het minimum bebouwingspercentage te verlagen tot 25%, de aanlegstijgers overal mogelijk zijn binnen de bestemmingen "Groen" en "Recreatie".
- 4) Verkeer: Paragraaf 3.2.4 (verkeer en vervoer) is geactualiseerd.
- 5) Wabo: Het bestemmingsplan is aangepast aan de *Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)* die per 1 oktober 2010 in werking is getreden. Voor dit bestemmingsplan betekent dit dat enkele begrippen, benamingen en procedures gewijzigd zijn.
- 6) Peil: Het begrip "peil" is aangepast.