

Datum
23 maart 2011

Agendapunt

Nummer

Onderwerp
Vaststelling van het bestemmingsplan Fortenveld-Vestingveld



Raadsvoorstel

Zeewolde

Beoogd effect

Planologisch kader voor de realisering van een nieuw bedrijventerrein

Beslispunten

1. Het bestemmingsplan Fortenveld-Vestingsveld (gewijzigd) vast te stellen met inachtneming van de Nota van Zienswijzen en de Nota van Ambtshalve wijzigingen, overeenkomstig bijgaand concept-besluit

Inleiding

Hierbij bieden wij u het bestemmingsplan Fortenveld-Vestingveld ter vaststelling aan.

Het ontwerp-bestemmingsplan Fortenveld-Vestingveld (Bijlage 1) heeft op grond van 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) met ingang van 22 december 2010 gedurende 6 weken ter inzage gelegen (tot en met 1 februari 2011). Er zijn 65 zienswijzen ingediend (inclusief mede-ondertekenaars). Een zevental personen hebben twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen treft u aan bij de ter inzage liggende stukken.

Argumenten

- 1.1 *Een vastgesteld planologisch kader is noodzakelijk om realisering van het bedrijventerrein mogelijk te maken*

Na vaststelling en inwerkingtreding van het bestemmingsplan kunnen de gronden in het plangebied overeenkomstig de beoogde bestemmingen (bedrijven, grootschalige detailhandel, leisure en recreatie) worden gebruikt en kan vergunning worden verleend voor de te realiseren bebouwing. Meer informatie over de achtergronden en de overwegingen die hebben geleid tot de PDV-locatie vestigingveld treft u aan in Bijlage 2.

- 1.2 *De zienswijzen zijn beoordeeld*

De in de zienswijze neergelegde bezwaren tegen het ontwerp-plan zijn in bijlage 3, de Nota van Zienswijzen, kort samengevat en voorziening van een

beoordeling. Wij stellen u voor in te stemmen met de beoordeling en de daaruit voortvloeiende planwijziging: de maximale bouwhoogte voor het zuidelijke deel van de PDV-locatie wordt teruggebracht van 10 naar 9 meter .

1.3 Op enkele onderdelen wordt een ambtshalve aanpassing voorgesteld

Op een aantal ondergeschikte onderdelen is een ondergeschikte aanpassing van het ontwerp-plan gewenst. Wij stellen u voor in te stemmen met de in bijlage 4, de Nota van ambtshalve wijzigingen, opgenomen wijzigingen.

Financiën

Voor het plangebied is een grondexploitatie vastgesteld (17-12-2009). Op grond van artikel 6.12, tweede lid onder a is het niet nodig om een exploitatieplan vast te stellen omdat de kosten van de grondexploitatie anderszins - via de gronduitgifte - zijn verzekerd.

Communicatie

De indieners van een zienswijze zijn geweest op de mogelijkheid tot inspreken bij de behandeling van het bestemmingsplan in de raadscommissie Ruimte en Wonen van 11 april 2011.

Na de vaststelling ligt het plan opnieuw ter inzage met de mogelijkheid om binnen 6 weken beroep in te stellen.

Hoofdpijnen uitvoering

Het bijgevoegde ontwerp-bestemmingsplan is nog niet aangepast op basis van de in bijlage 3 en 4 genoemde wijzigingen. Dit gebeurt pas na besluitvorming door uw raad.

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

R.C. van Nunspeet G.J. Gorter

Bijlagen:

1. Ontwerp-bestemmingsplan
2. Oplegnotitie PDV-ontwikkeling Vestigingveld
3. Nota van Zienswijzen
4. Nota van Ambtshalve wijzigingen

Bijlage 2: oplegnotitie PDV ontwikkeling Vestingveld

Aanleiding

In Zeewolde zijn de perifere detailhandels vestigingen (PDV) tot op heden verspreid over de verschillende bestaande bedrijventerreinen gevestigd. De groei van Zeewolde leidt tot behoefte aan uitbreiding en vraag vanuit de markt voor nieuwvestiging. Dit vormde aanleiding om bij de planontwikkeling van het gebied Fortenveld-Vestingveld hierop in te spelen. De bestaande terreinen bieden niet de randvoorwaarden om een voor de klant en ondernemer een zo optimaal mogelijk aanbod te creëren. Beperkte (uitbreidings)ruimte voor ondernemers, knellende parkeer- en expeditiemogelijkheden en het ontbreken van samenhang zijn factoren die daarbij aan de orde zijn.



Zeewolde

Vestingveld

Het plangebied Vestingveld verschaft de mogelijkheid om voor bovenstaande situatie een oplossing te bieden. Het is een locatie die direct grenst aan de woonwijken van Zeewolde en is daarmee goed en binnen acceptabele rij-afstanden bereikbaar. De mogelijkheid om vanuit het planontwerp al rekening te houden met de aard van de te vestigen bedrijven en specifieke eisen/wensen die daarbij spelen, biedt een uitgelezen kans om uiteindelijk een in praktijk goed functionerend gebied te kunnen realiseren.

Belangstellende partij

Ten tijde van de start planontwikkeling Vestingveld is vanuit de promotie&acquisitie activiteiten contact ontstaan met een belangstellende partij die geïnteresseerd is om ten behoeve van PDV branche in Zeewolde vastgoed te ontwikkelen en exploiteren.

Na verdere uitwerking van het planconcept dat zij voor ogen hebben, is tussen gemeente en ontwikkelaar een reserveringsovereenkomst gesloten.

Meerwaarde en ambitieniveau

Clustering van PDV branches op het toekomstige Vestingveld en de ontwikkeling en realisatie met één partij bood een duidelijke meerwaarde. De planopzet is volledig afgestemd op randvoorwaarden die een modern PDV gebied vereist. Goede ontsluiting en bereikbaarheid, parkeerfaciliteiten en routing en organisatie in expeditie, zijn bij de planvorming betrokken en verwerkt. Daarnaast biedt het werken met één partij het voordeel dat er gewerkt kan worden aan één samenhangend, herkenbaar en afgestemd ontwerp. De ontwikkelaar werkt samen met een architect die ruime ervaring heeft in het ontwerpen van dit type bedrijfsgebouwen. Nadrukkelijk is daarbij aandacht voor duurzame ontwikkelingen ("groene gebouwen") en toepassing van moderne technieken.

De PDV ontwikkeling geeft gevestigde ondernemers nieuwe en toekomstbestendige mogelijkheden en het heeft een aantrekkelijke werking ten aanzien van de komst van nieuwvestigers. Lokale gevestigde ondernemers zijn als eerste in de gelegenheid gesteld om zich in het PDV cluster te vestigen.

Resultaat moet zijn dat het aanbod voor de inwoners van Zeewolde behouden blijft en verbeterd. Dat leidt ertoe dat de kans dat inwoners van Zeewolde buiten de gemeentegrenzen de inkopen doen afneemt (het zgn. kooplek). Dit sluit aan bij de insteek van de centrumondernemers en bij één van de bestuurlijke speerpunten uit het huidige collegeprogramma.

Proces

Bovenstaande heeft ertoe geleid dat er een stedenbouwkundigplan is opgesteld waarin de PDV functie nadrukkelijk is betrokken en een plaats heeft gekregen (Vestingveld). Dit is vertaald en opgenomen in het bestemmingsplan Fortenveld-Vestingveld.

De grond voor dat gebied en de noodzakelijke infrastructuur (wegen en vaarroute De Blauwe Diamant) om zowel dit plangebied als de Polderwijk goed te kunnen ontsluiten, is inmiddels verworven. Momenteel zijn de werkzaamheden om het bestek aan te besteden in de afrondende fase. Planologisch wordt bij actualisatie van bestemmingsplannen voor de overige bedrijventerreinen de PDV functie door middel van een uitsterf constructie geregeld, zodat uiteindelijk op één locatie een kwalitatief goed cluster ontstaat.

Waar staan we nu?

Het streven van de ontwikkelende partij is om zo spoedig mogelijk van start te gaan met het in aanbouw nemen van de eerste fase. Ondanks het economisch tij is er vanuit de markt vraag en is de ontwikkelaar er veel aan gelegen om zo snel mogelijk te starten. Het ondertekenen van de koopovereenkomst volgt op het moment dat de planologische zekerheid bestaat.

Dat traject is nu in de eindfase en de mogelijkheid tot het kunnen verlenen van een bouwvergunning is afhankelijk van het verdere verloop van eventuele bezwaren.

Voor onderbouwing van behoefte in relatie tot gewijzigde marktomstandigheden wordt verwezen naar wat daarover is opgenomen in de Nota van zienswijzen.

Bijlage 3: Nota van Zienswijzen

Toelichting

Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het ontwerp-bestemmingsplan "Fortenveld-Vestingveld" met ingang van 22 december 2010 gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Een ieder is in de gelegenheid gesteld om gedurende de termijn van tervisielegging zijn/haar zienswijze over het ontwerp-bestemmingsplan kenbaar te maken. Er zijn 65 zienswijzen ingediend (inclusief mede-ondertekenaars). Een zevental personen hebben twee zienswijzen ingediend.

Zienswijze 1:

Bewonersinitiatief "Water kavels Polderwijk"

Namens de bewoners (41 ondertekenaars) én Hans en Juul Borgonjen (afzonderlijk)

**p/a Brugwachter 7
3894 CK Zeewolde**

Zienswijze

De door de gemeente gedane toezegging, dat de gebouwen op de PDV-locatie Vestingveld aan het zicht onttrokken zullen worden, wordt niet nagekomen. De maximale bouwhoogte van 10 meter zal onevenredige schade toebrengen aan de woonomgeving en de recreatieve vaarroute. Ook de waarde van de woningen wordt nadelig beïnvloed.

Gevraagd wordt de toegestane bouwhoogte voor het hele plandeel aan te passen tot maximaal 6,60 meter vanaf het maaiveld (zonder de mogelijkheid van 10 % afwijking) dan wel het Vestingveld in westelijke richting te verplaatsen. In de bijlagen bij de zienswijzen wordt e.e.a. nader toegelicht.

Beoordeling

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 het vlekkenplan. Maximale bouwhoogten zijn niet genoemd. Tijdens latere informatieavonden over de vaarroute zijn de omwonenden regelmatig geïnformeerd over de stand van zaken met betrekking tot 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. Wij achten een goede landschappelijke inpassing van de bedrijfsbebouwing in relatie tot de vaarroute en de vrije kavels mogelijk. Een aarden wal van circa 3 meter hoog met daarop en aansluitend begroeiing is onderdeel van die landschappelijke inpassing. De gebouwen worden hierdoor (grotendeels) aan het zicht onttrokken. Zoals toegezegd tijdens de behandeling van de reactienota heeft buro Imoss een impressie gemaakt van het aanzicht in zowel de zomer- als winterperiode waarin dit beeld wordt bevestigd. Deze impressie treft u aan bij de terzage liggende stukken. De impressie is gebaseerd op de maximale bouwhoogte van 10 meter. Inmiddels is de bouwplanvorming voor de PDV-locatie zo ver gevorderd dat vastgesteld kan worden dat een maximale bouwhoogte van 9 meter toereikend is. Het plan zal dienovereenkomstig worden aangepast. De reguliere afwijkingsregeling voor maatvoering van gebouwen (maximaal 10 %) wordt gehandhaafd om incidenteel maatwerk mogelijk te kunnen maken. De zienswijze wordt dus ten aanzien van de maximale bouwhoogte deels gehonoreerd.

Voorstel: *maximale bouwhoogte op PDV-locatie met 1 meter verlagen naar 9 meter*

Zienswijze 2:

De bewoners van de Sluiswachter (7 ondertekenaars), p/a J.G. Ritsema, Sluiswachter 5, 3894 CB Zeewolde

Zienswijze

De keuze voor het meest zuid-oostelijk gelegen bouwvlak (PDV-locatie Vestingveld) is zowel ruimtelijk als landschappelijk onjuist, mede gelet op de maximaal toegestane bouwhoogte van 10 meter. Gevraagd wordt de PDV-locatie in noordwestelijke richting op te schuiven. Behalve het feit dat de actuele economische situatie om herbezinning van nieuwe ontwikkelingen vraagt, is de geprojecteerde bebouwing funest voor de open en agrarische entree van het dorp Zeewolde. Het is onmogelijk om bebouwing van 10 of 11 meter hoog aan het zicht te onttrekken, met name in de winterperiode. De impressie van buro Imoss is discutabel.

Beoordeling

De ontwikkeling van een bedrijventerrein op de locatie Fortenveld-Vestingveld is al voorzien in het provinciale Omgevingsplan (2000 en 2006). De gemeente heeft de keuze gemaakt om het oorspronkelijk in het noordelijk deel van Polderwijk geplande bedrijventerrein te verplaatsen naar Vestingveld ten gunste van woningbouw en de realisatie van de blauwe diamant. In het zuidelijke deel van Vestingveld is gekozen voor de realisering van een PDV-locatie. Ten tijde van de uitgifte van de vrije kavels in Polderwijk zijn aspirant-kopers hierover geïnformeerd.

De actuele economische situatie is mede aanleiding geweest voor een nieuwe behoefte rapportage van buro STEC (2010). Op grond daarvan is het aantal m² WVO voor uitbreiding van perifere detailhandel weliswaar naar

beneden bijgesteld maar de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is daarmee niet in een ander daglicht komen te staan. Ten behoeve van de invulling van de PDV-locatie is al een reserveringsovereenkomst getekend met een projectontwikkelaar. Deze overeenkomst wordt omgezet in een uitgifteovereenkomst zodra het bestemmingsplan van kracht wordt. Ruimtelijk gezien is de aan de woonwijk grenzende PDV-locatie goed inpasbaar. Er is een royale afstand (zoning) van 100 meter aangehouden tussen de woonbebouwing en het bedrijventerrein. De tussenliggende strook is ingevuld met groen en water (vaarroute). Met inrichtingsmaatregelen worden de bedrijfsgebouwen (grotendeels) aan het zicht worden onttrokken. De impressie van buro Imoss laat zien dat het bedrijventerrein landschappelijk zorgvuldig is ingepast.

Inmiddels is de bouwplanvorming voor de PDV-locatie zo ver gevorderd dat vastgesteld kan worden dat een maximale bouwhoogte van 9 meter toereikend is. Het plan zal dienovereenkomstig worden aangepast. De reguliere afwijkingsregeling voor maatvoering van gebouwen (maximaal 10 %) wordt gehandhaafd om incidenteel maatwerk mogelijk te kunnen maken. De zienswijze wordt dus ten aanzien van de maximale bouwhoogte deels gehonoreerd.

Voorstel: *maximale bouwhoogte op PDV-locatie met 1 meter verlagen naar 9 meter*

Zienswijze 3:

De bewoners van de Koolzaadlaan (16 ondertekenaars), p/a fam. W.N. de Goede, Koolzaadlaan 161, 3893 HD Zeewolde

Zienswijze

De gemeente Zeewolde maakt zich schuldig aan onbehoorlijk bestuur door de publicatie over het ontwerp-plan niet persoonlijk aan alle belanghebbenden kenbaar te maken en geen voorlichtingsbijeenkomst te organiseren. De plannen zijn sterk gewijzigd ten opzicht van het eerder gepresenteerde plan "De Driehoek". Het water in de hoek van de Groenewoudseweg en de Gelderseweg is komen te vervallen. In plaats daarvan is horeca ingepland. Er is geen rekening gehouden met de belangen van de bewoners.

Beoordeling

De eisen die gelden voor de procedure van een bestemmingsplan zijn vastgelegd in de Wet ruimtelijke ordening. Een persoonlijke kennisgeving van de publicatie is wettelijk niet voorgeschreven. In specifieke situaties kan de gemeente uit oogpunt van serviceverlening persoonlijke kennisgevingen versturen. Bijvoorbeeld als een plan betrekking heeft op een zeer beperkt aantal belanghebbenden. Of als de gemeente dit expliciet heeft toegezegd. Voorafgaande aan de formele planprocedure heeft een inspraakronde plaatsgevonden. Dit is op 12 januari 2010 gepubliceerd in de Zeewolde Actueel. Het voorontwerp van het plan heeft vanaf 13 januari tot en met 23 februari 2010 ter inzage gelegen en op 28 januari 2010 is tijdens een inloopbijeenkomst uitleg gegeven over het voorontwerp. In 2004 hebben wij

voor een deel van het plangebied (de zogenaamde "Driehoek") plannen gepresenteerd. Het ging om een brandweerkazerne, een tankstation en een discotheek. Als buffer naar de aangrenzende woonwijk was (verhoogd) groen en een solitaire watergang voorzien. Het oorspronkelijke plan is volledig achterhaald. Het plangebied "Driehoek" maakt inmiddels onderdeel uit van het veel grotere plan voor realisering van het bedrijventerrein Fortenveld-Vestigingveld.

De locatie "de Driehoek" is thans onderdeel geworden van een brede groen-blauwe zone (vaarroute) die ook voor de aangrenzende bewoners toegankelijk is. In plaats van drie functies die potentieel hinder kunnen veroorzaken is slechts één recreatieve vestiging is toegestaan. Tussen de recreatieve bestemming en de woonwijk is een afstand (zonering) van bijna 80 meter aangehouden. Zware horeca is expliciet uitgesloten.

Wij zijn van mening dat voldoende rekening is gehouden met de belangen van de bewoners. Voorzover de zienswijze geacht moet worden te zijn gericht tegen de recreatieve bestemming, wordt deze ongegrond verklaard.

Voorstel: *zienswijze ongegrond verklaren*

Zienswijze 4:

Formido

Zienswijze

Het hanteren van vrije marktwerking als uitgangspunt voor het nieuw te ontwikkelen PDV-centrum is "te kort door de bocht". Verwezen wordt naar eerdere correspondentie uit 2008. Formido in 2008 heeft een eigen onderzoek laten doen door Goudappel en Coffeng waaruit blijkt dat er veel minder marktruimte is voor bouwmarkten dan aangenomen wordt door ontwikkelaar Borghese die 2 bouwmarkten wil bouwen met in totaal 6200 WVO. Bij brief van 9 oktober 2008 heeft Formido gesteld dat bij een toename van 80 % (van 3470 naar 6200 WVO) volgens jurisprudentie sprake is van duurzame ontwrichting.

Er worden vraagtekens gezet bij de Quick-Scan van STEC. Gevraagd wordt in dit stadium geen bestemmingsplan vast te stellen en de plannen eerst beter te onderbouwen op basis van een deugdelijke rapportage.

Beoordeling

De behoeft rapportage 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 is de uitbreidingsruimte voor perifere detailhandel teruggebracht van 25.000 naar 20.000 m² WVO (15.000 + 5.000 ABC). Voor leisure wordt het maximum van 5.000 m² BVO gehandhaafd.

Uit een aanvullende berekening van STEC d.d. 7 maart 2011 blijkt dat de uitbreidingsruimte voor de bouwmarktenbranche oploopt van 550 m² in 2010 naar 800 m² in 2015 en 1100 m² in 2020. Uitgaande van het aanwezige bouwmarktenaanbod van 3000 m² wvo is er in 2020 een marktruimte van 4100 m².

Het bestemmingsplan beoogt een clustering van PDV te faciliteren maar dwingt niet tot realisering en/of verplaatsing van bestaande bedrijven. Wat betreft de beleidsmatige achtergronden van het bestemmingsplan wordt verwezen naar de toelichting onder bijlage 2 van het raadsvoorstel.

Voorzover de zienswijze betrekking heeft op de veronderstelde "duurzame ontwrichting" handhaven wij ons eerder ingenomen standpunt (zie o.a. onze brief van 6 november 2008 die als bijlage in de zienswijze is opgenomen) dat de vrije marktwerking bepalend is voor de wijze waarop nieuwvestiging dan wel verplaatsing van perifere detailhandel naar Vestingsveld daadwerkelijk gestalte krijgt. Wij treden niet in concurrentieverhoudingen. Uit recente jurisprudentie (zie o.a. zaaknummers 200901438/1/R3; gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude en 200907541/1/R2; gemeente Hulst) blijkt dat de Raad van State het begrip "duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau" anders uitlegt dan voorheen. Geen doorslaggevende betekenis komt toe aan de vraag of sprake is van overaanbod in het verzorgingsgebied en mogelijke sluiting van bestaande detailhandelsvestigingen, maar het doorslaggevende criterium is of voor de inwoners van een bepaald gebied een voldoende voorzieningenniveau behouden blijft in die zin dat zij op een aanvaardbare afstand van hun woonplaats hun geregelde inkopen kunnen doen. Op geen enkele wijze is aangetoond of aannemelijk gemaakt dat tengevolge van de realisering van de PDV-locatie het huidige voorzieningenniveau in gevaar komt en/of inwoners niet meer op aanvaardbare afstand van hun woonplaats hun geregelde inkopen kunnen doen. Wij stellen voor dit onderdeel van de zienswijze ongegrond te verklaren.

Voorzover de zienswijze betrekking heeft op de onderbouwing c.q. uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan verwijzen wij primair naar de in de plantoelichting opgenomen onderzoeken. Voor de PDV-locatie heeft buro STEC in 2006 een behoefteonderzoek gedaan. De huidige economische situatie is mede aanleiding geweest om deze behoeft rapportage in 2010 te actualiseren. Op grond daarvan is het aantal m² WVO voor uitbreiding van perifere detailhandel weliswaar naar beneden bijgesteld maar de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is daarmee niet in een ander daglicht komen te staan. Er ligt een sluitende exploitatieopzet voor het totale plangebied. Over de invulling van de PDV-locatie is reeds een reserveringsovereenkomst getekend met een projectontwikkelaar. Deze overeenkomst wordt omgezet in een uitgifteovereenkomst zodra het bestemmingsplan van kracht wordt. De uitvoerbaarheid van de PDV-locatie is hiermee voldoende aangetoond.

Voorstel: *zienswijze ongegrond verklaren*

Bijlage 4: Nota van Ambtshalve wijzigingen

Na de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan 'Fortenveld-Vestingveld' kunnen nog (zogenaamde ambtshalve) wijzigingen in het ontwerp worden aangebracht bij de vaststelling van het plan door de gemeenteraad.

Planregels

1. Bijlage 1 (Staat van Bedrijfsactiviteiten) is integraal vervangen door een lijst die onderscheid maakt tussen milieucategorie 3.1 en 3.2
2. In artikel 4.6.1 is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van vuurwerkverkoop en - opslag;
3. De maximale omvang van productiegebonden detailhandel als bedoeld in artikel 4.5 onder b.2 is verlaagd van 150 naar 100 m2.

Plantoelichting

1. Een ecologische beoordeling van buro Altenburg en Wymenga (rapportnummer 1595 d.d. 10 januari 2011) is toegevoegd; deze beoordeling heeft betrekking op de externe werking van het plangebied op de EHS (Horsterwold)
2. Profiel A op pagina 18-19 van het Beeldkwaliteitsplan en de tekst op pagina 52 van het Beeldkwaliteitsplan (bouwhoogten en afdekking, accenten) is aangepast.

Motie

De raad van de gemeente Zeewolde, in vergadering bijeen op 26 mei 2011 ter bespreking van agendapunt 10, 'Vaststelling van het bestemmingsplan Fortenveld-Vestingveld',

Gehoord de beraadslagingen,

Overwegende dat:

- de raad in het verleden de opdracht heeft gegeven tot ontwikkeling van het plangebied;
- daartoe de kaders zijn vastgesteld die geleid hebben tot het voorliggende voorstel;
- de economische omstandigheden inmiddels zijn gewijzigd;
- het college de opdracht heeft om een detailhandelsvisie en structuurvisie voor Zeewolde op te stellen;
- de concrete behoefte aan PDV ontwikkeling op korte termijn beperkter is in relatie tot de in het voorstel opgenomen maximale oppervlak,

Verzoekt het college:

1. Ten behoeve van een PDV-ontwikkeling vooralsnog een beperkt deel van de grond uit te geven: maximaal 11.000 m² VVO, overeenkomstig het huidige plan (fase 1). Het verder ontwikkelen van een PDV-locatie blijft dan op termijn mogelijk maar de precieze invulling is een punt van latere uitwerking en keuzes. De Structuurvisie en de Detailhandelsvisie zullen daarin sturend zijn;
2. Maximaal aandacht te besteden aan de kwalitatieve randvoorwaarden voor de realisering van de PDV-locatie. Gedacht wordt aan kleurstelling, natuurlijke uitstraling, en een kenmerkende vormgeving overeenkomstig het Beeldkwaliteitsplan,

WORT: COALITIE

TEJTY: OPPOSITIE

En gaat over tot de orde van de dag.

ERNST BROU afwerzij

Leefbaar Zeewolde

ChristenUnie

PvdA/GroenLinks

AMENDEMENT

De raad van de gemeente Zeewolde in vergadering bijeen op 26 mei 2011 ter bespreking van agendapunt 10, Vaststelling bestemmingsplan Fortenveld-Vestingveld,

Overwegende dat:

- de raad in het verleden de opdracht heeft gegeven tot ontwikkeling van het plangebied;
- daartoe de kaders zijn vastgesteld die geleid hebben tot het voorliggende voorstel;
- de economische omstandigheden inmiddels zijn gewijzigd;
- het college de opdracht heeft om een detailhandelsvisie en een structuurvisie voor Zeewolde op te stellen;
- de raad de Blauwe Diamant en daarmee samenhangende weginfrastructuur conform de gemaakte afspraken wenst te realiseren;
- een verkleining van het plangebied geen consequenties heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan;
- door een verkleining van het plangebied geen belanghebbenden worden geschaad,

Gehoord de beraadslagingen,

Besluit de tekst van het concept-besluit te vervangen door:

1. De ingediende zienswijzen gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren en de daaruit voortvloeiende wijziging in het ontwerpbestemmingsplan 'Fortenveld-Vestingveld' aan te brengen, overeenkomstig bijlage 3, de Nota van Zienswijzen;
2. Ambtshalve wijzigingen aan te brengen in het ontwerpbestemmingsplan 'Fortenveld-Vestingveld', overeenkomstig bijlage 4, de nota van Ambtshalve aanpassingen;
3. Het bestemmingsplan 'Fortenveld-Vestingveld' zoals vastgelegd in de verbeelding NL.IMRO.0050.BPFortenveldVes-ON03 op de gebruikte ondergrond GBKN (versie 4 december 2009) gewijzigd vast te stellen met inachtneming van:
 - a. de onder 1 en 2 voorgestelde aanpassingen;
 - b. het bestemmingsplan uitsluitend vast te stellen voor het plangedeelte dat op bij dit amendement gevoegde kaart d.d. 25 mei 2011 (nummer: UV 20111046) als zodanig is aangeduid;
 - c. alle planregels die geen betrekking hebben op het onder b bedoelde aangepaste plangebied uit het plan te verwijderen, alsmede de plantoelichting daarop aan te passen;

VOOR: COALITIE

TEGEN: OPPOSITIE

ERUST BRON afgezien



- d. de naamgeving van het bestemmingsplan te wijzigen in: 'bestemmingsplan Vestingveld'; daartoe artikel 18 van de Regels aan te passen;
 - e. de afwijkingsbevoegdheid van maximaal 10 % van de voorgeschreven goot- en bouwhoogten uit het plan te verwijderen en daartoe artikel 14 onder a van de planregels gewijzigd vast te stellen waardoor de tekst als volgt komt te luiden: 'de bestemmingsregels voor afwijkingen ten aanzien van het voorgeschreven bebouwingspercentage , met dien verstande dat de afwijkingen niet meer dan 10 % mogen bedragen van de in de regels genoemde percentages';
 - f. de definitie 'leisure' onder artikel 1 onder punt 36 van de planregels aanvullen met 'inpandig' om expliciet aan te duiden dat het uitsluitend gaat om 'inpandige voorzieningen ten behoeve van sport, cultuur en ontspanning'.
4. Met toepassing van artikel 6.12, tweede lid, onder a geen exploitatieplan vast te stellen.

En gaat over tot de orde van de dag,

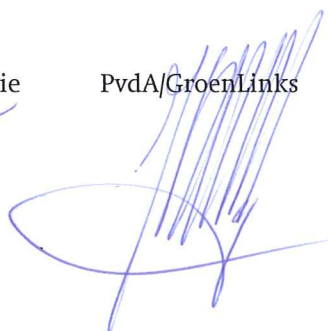
Leefbaar Zeewolde



ChristenUnie



PvdA/GroenLinks



Datum	Agendapunt	Nummer
22 maart 2011	10	Ro4S003

Onderwerp
Vaststelling van het bestemmingsplan Fortenveld-Vestingveld

Raadsvergadering

d.d. 26 MEI 2011

conform voorstel besloten, ^{met}

inachtneming van ~~aan~~ amendement B ^{de griffier}



Raadsvoorstel

Zeewolde

Beoogd effect

Planologisch kader voor de realisering van een nieuw bedrijventerrein

Beslispunten

1. Het bestemmingsplan Fortenveld-Vestingveld (gewijzigd) vast te stellen met inachtneming van de Nota van Zienswijzen en de Nota van Ambtshalve wijzigingen, overeenkomstig bijgaand conceptbesluit

Inleiding

Hierbij bieden wij u het bestemmingsplan Fortenveld-Vestingveld ter vaststelling aan.

Het ontwerpbestemmingsplan Fortenveld-Vestingveld (Bijlage 1) heeft op grond van 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) met ingang van 22 december 2010 gedurende 6 weken ter inzage gelegen (tot en met 1 februari 2011). Er zijn 65 zienswijzen ingediend (inclusief mede-ondertekenaars). Een zevental personen heeft twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen treft u aan bij de ter inzage liggende stukken.

Argumenten

1.1 Een vastgesteld planologisch kader is noodzakelijk om realisering van het bedrijventerrein mogelijk te maken

Na vaststelling en inwerkingtreding van het bestemmingsplan kunnen de gronden in het plangebied overeenkomstig de beoogde bestemmingen (bedrijven, grootschalige detailhandel, leisure en recreatie) worden gebruikt en kan vergunning worden verleend voor de te realiseren bebouwing. Meer informatie over de achtergronden en de overwegingen die hebben geleid tot de PDV-locatie vestigingveld treft u aan in Bijlage 2.

1.2 De zienswijzen zijn beoordeeld

De in de zienswijze neergelegde bezwaren tegen het ontwerpplan zijn in bijlage 3, de Nota van Zienswijzen, kort samengevat en voorziening van een beoordeling.

Wij stellen u voor in te stemmen met de beoordeling en de daaruit voortvloeiende planwijziging: de maximale bouwhoogte voor het zuidelijke deel van de PDV-locatie wordt teruggebracht van 10 naar 9 meter .

1.3 Op enkele onderdelen wordt een ambtshalve aanpassing voorgesteld

Op een aantal ondergeschikte onderdelen is een ondergeschikte aanpassing van het ontwerpplan gewenst. Wij stellen u voor in te stemmen met de in bijlage 4, de Nota van ambtshalve wijzigingen, opgenomen wijzigingen.



Zeewolde

Financiën

Voor het plangebied is een grondexploitatie vastgesteld (17-12-2009).

Op grond van artikel 6.12, tweede lid onder a is het niet nodig om een exploitatieplan vast te stellen omdat de kosten van de grondexploitatie anderszins - via de gronduitgifte - zijn verzekerd.

Communicatie

Na de vaststelling ligt het plan opnieuw ter inzage met de mogelijkheid om binnen 6 weken beroep in te stellen.

Hoofdpijnen uitvoering

Het bijgevoegde ontwerpbestemmingsplan is nog niet aangepast op basis van de in bijlage 3 en 4 genoemde wijzigingen. Dit gebeurt pas na besluitvorming door uw raad.

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

R.C. van Nunspeet G.J. Gorter

Nummer
Ro4S003

De raad van de gemeente Zeewolde,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 22 maart 2011;
gelet op artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening;
gehoord de commissie Ruimte en Wonen d.d. 11 april 2011;



Besluit

Zeewolde

1. de ingediende zienswijzen gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren en de daaruit voortvloeiende wijziging in het ontwerpbestemmingsplan 'Fortenveld-Vestingveld' aan te brengen, overeenkomstig bijlage 3, de Nota van Zienswijzen;
2. ambtshalve wijzigingen aan te brengen in het ontwerpbestemmingsplan 'Fortenveld-Vestingveld', overeenkomstig bijlage 4, de nota van Ambtshalve aanpassingen;
3. het bestemmingsplan 'Fortenveld-Vestingveld' zoals vastgelegd in de verbeelding NL.IMRO.0050.BPfortenveldVes-ON03 op de gebruikte ondergrond GBKN (versie 4 december 2009) gewijzigd vast te stellen met inachtneming van:
 - a. de onder 1 en 2 voorgestelde aanpassingen;
 - b. het bestemmingsplan uitsluitend vast te stellen voor het plangedeelte dat op bij dit amendement gevoegde kaart d.d. 25 mei 2011 (nummer: UV 20111046) als zodanig is aangeduid;
 - c. alle planregels die *geen* betrekking hebben op het onder b bedoelde aangepaste plangebied uit het plan te verwijderen, alsmede de plantoelichting daarop aan te passen;
 - d. de naamgeving van het bestemmingsplan te wijzigen in: 'bestemmingsplan Vestingveld'; daartoe artikel 18 van de Regels aan te passen;

e. de afwijkingsbevoegdheid van maximaal 10 % van de voorgeschreven goot- en bouwhoogten uit het plan te verwijderen en daartoe artikel 14 onder a van de planregels gewijzigd vast te stellen waardoor de tekst als volgt komt te luiden: 'de bestemmingsregels voor afwijkingen ten aanzien van het voorgeschreven bebouwingspercentage , met dien verstande dat de afwijkingen niet meer dan 10 % mogen bedragen van de in de regels genoemde percentages';

f. de definitie 'leisure' onder artikel 1 onder punt 36 van de planregels aanvullen met 'inpandig' om expliciet aan te duiden dat het uitsluitend gaat om 'inpandige voorzieningen ten behoeve van sport, cultuur en ontspanning';



4. met toepassing van artikel 6.12, tweede lid, onder a geen exploitatieplan vast te stellen.

Zeewolde

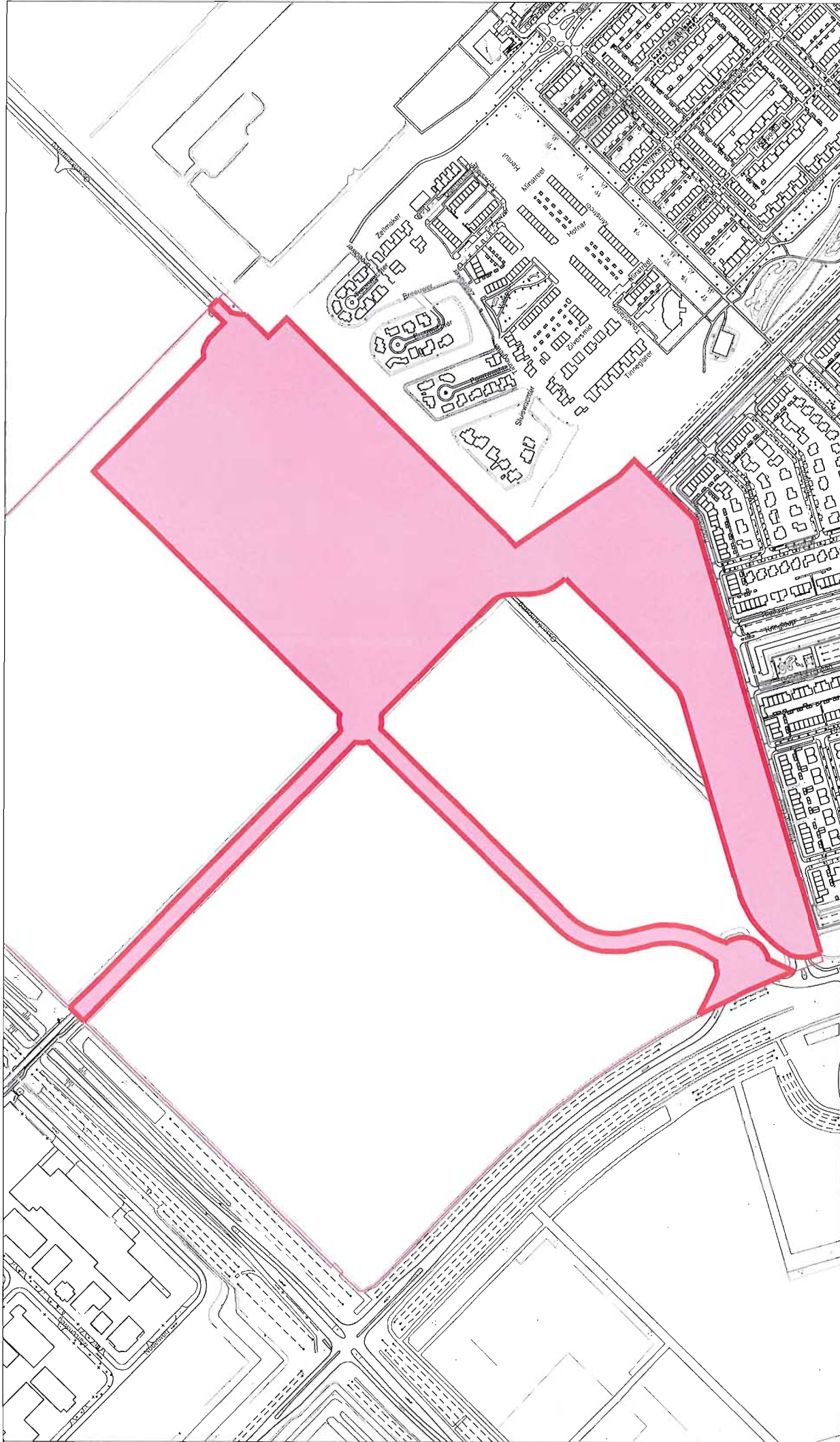
Aldus besloten door de raad van de gemeente Zeewolde in zijn openbare vergadering van 26 mei 2011.

de griffier,

B.J. Schouten

de voorzitter,

G.J. Gorter



 Zeewolde		Postbus 1 3890 AA Zeewolde tel : 036-5229400 fax : 036-522394
Gewijzigd plangebied Vestingveld		Schaal 1 : 4243 Formaat: A3
Oplekand: Rene Datum: 26-5-2011 Gewijzigd: Gezien:	Tekeningnr: UV.2011046	

 Gewijzigd plangebied
 Grens plangebied

