

**TOELICHTING**

Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) heeft het ontwerpbestemmingsplan Gildenveld 2 vanaf 23 oktober 2019 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Een ieder is in de gelegenheid gesteld om gedurende de termijn van tervisielegging zijn/haar zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan Gildenveld 2 kenbaar te maken. Er is 1 zienswijze ingediend, zienswijze 1.

De zienswijze is binnen de termijn kenbaar gemaakt en daarmee ontvankelijk.

Hierna is per onderdeel een samenvatting van de zienswijze gegeven, gevolgd door het gemeentelijk standpunt.

Inhoud en reactie zienswijze 1*Zienswijze 1.1*

Reclamanten stellen het verruimen van de stedenbouwkundige 2 meter hoog op de (grens) van de kavels ter bescherming van de bestemming Groen in het bestemmingsplan Gildenveld 2012 (Gildenpadzijde). Hierbij wordt gedacht aan een bebouwde afscherming dan wel in combinatie met een open constructie/hekwerk.

*Beoordeling 1.1*

De gronden van het bestemmingsplan Gildenveld 2012, zoals aangepast bij het Bestemmingsplan Gildenveld 2012, 1<sup>e</sup> herziening maken geen onderdeel uit van het plangebied van onderhavig bestemmingsplan. Binnen de bestemming Groen van het bestemmingsplan Gildenveld is ter hoogte van het plangebied sprake van een 27 meter brede groenstrook, bestaande uit onder meer grasland en een langzaamverkeersverbinding. Direct grenzend aan de nog uit te geven bedrijfskavels is een bomenrij aanwezig die gehandhaafd blijft. Hiermee is een goede inpassing van de bedrijfspercelen aan de oostkant van het bedrijventerrein gewaarborgd. Het stellen van nadere stedenbouwkundige randvoorwaarden in de vorm van het verplichten van een bebouwde afscherming wordt, mede ook gelet op de inpassing van het al ingerichte noordelijk gelegen bedrijventerrein, niet nodig geacht. Het is hierbij evenwel aan de ontwikkelaar van het perceel om binnen de mogelijkheden van het onderhavige bestemmingsplan of het vergunningvrij bouwen om het perceel op één of andere wijze af te scheiden.

*Zienswijze 1.2*

Verder stellen reclamanten vast dat de regeling ten aanzien van het parkeren op eigen terrein (art. 3.4 onder c) in de praktijk niet duurzaam functioneel werkt. Met foto's wordt dit ondersteund. Hierbij wordt aangegeven dat dit zich ook voordoet op het overige Gildenveld. Het gevolg hiervan is onveilige verkeerssituaties, afsluiting van wegen, parkeren op het trottoir en vernieling van bermen met een meer dan langdurig herstel en enige vorm van handhaving niet plaatsvindt, aldus reclamanten.

Het wordt niet gewenst geacht door reclamanten om het openbaar gebied toe te voegen aan het parkeren. Bovendien is het begrip openbaar gebied

niet opgenomen in het bestemmingsplan in tegenstelling tot het begrip parkeren.

Reclamanten zijn verder van mening dat de verruiming van het bebouwingspercentage, de bijstelling van de bebouwingsafstanden en de verkleining van de afstand tot de weg leiden tot een verkleining van de oppervlakte voor parkeren op eigen terrein.

Ook wordt geconstateerd dat de uitwerking van de parkeernormen niet inzichtelijk zijn en de bewuste bijlage 2 is niet verder uitgewerkt.

### *Beoordeling 1.2*

In het bestemmingsplan is in artikel 8, lid 8.1 geregeld dat bij het gebruik van gronden en bouwwerken moet worden voldaan aan de parkeernormen zoals opgenomen in bijlage 2. Deze normen zelf staan weliswaar niet in de bijlage, maar wel de wijze waarop deze moeten worden toegepast. Uit de notitie blijkt dat de gemeente Zeewolde gebruik maakt van de meest recente CROW richtlijnen. Deze flexibele regeling zorgt ervoor dat altijd de meest recente parkeerkcijfers kunnen worden gebruikt en niet afhankelijk zijn van de op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan geldende parkeernormen. De meest recente parkeerkcijfers die momenteel gehanteerd worden staan in de publicatie 'Toekomstigbestendig parkeren. Van parkeerkcijfers naar parkeernormen' (publicatie 381, december 2018). Voor het onderhavige gebied wordt van de normen uitgegaan die staan genoemd in de kolom "rest bebouwde kom" en de rij "matig stedelijk". Bijlage 2 bij het bestemmingsplan is bedoeld om aan te geven op welke wijze de parkeernormen moeten worden gehanteerd. Daarbij is het de bedoeling dat de parkeergelegenheid op het eigen erf wordt voorzien. Overigens wil dat niet zeggen dat als aan de parkeernormen wordt voldaan het niet uitgesloten is dat – bijvoorbeeld op piekmomenten – op de openbare weg wordt geparkeerd. Er kunnen in het bestemmingsplan wel eisen worden gesteld aan de beschikbaarheid van parkeerplaatsen op eigen terrein maar niet de verplichting om daar ook daadwerkelijk te parkeren. Zolang geen parkeerverbod van kracht is, mag (ook) op de openbare weg geparkeerd worden.

De opmerking dat de dat de verruiming van de bouwmogelijkheden zouden kunnen leiden tot minder mogelijkheden voor het parkeren is niet correct. Ingevolge de regeling in het bestemmingsplan moet bij een aanvraag omgevingsvergunning worden getoetst aan de parkeernormen. Als hieraan niet kan worden voldaan kan een omgevingsvergunning dus worden geweigerd. Uitbreiding van de bouwmogelijkheden betekent overigens niet automatisch dat dit ten koste gaat van parkeren. Als wordt aangetoond dat er sprake is van inpandige parkeergelegenheid door de bouw van een garage of een stallingsruimte worden die plaatsen ook meegenomen bij de beoordeling.

*Zienswijze 1.3*

Reclamanten zijn van mening dat op geen enkele wijze de eerder genoemde verdichting van de bebouwing wordt gemotiveerd dan wel duidelijk aangedragen. Verdichting van de bebouwing wordt ongewenst geacht. De huidige bebouwing geeft daartoe geen noodzaak en door de gewijzigde bestemming naar gemengd biedt het uit te geven terrein voldoende kader voor de functie wonen, aldus reclamanten.

*Beoordeling 1.3*

Zoals uit de toelichting van het onderhavige bestemmingsplan blijkt, wordt in dit bestemmingsplan uitvoering gegeven aan de Visie kleinschalige bedrijventerreinen, vastgesteld op 14 december 2017. Dit heeft geresulteerd in aanpassingen van zowel het gebruik als de bebouwing. Door het mede toestaan van reguliere woningbouw en andere functies dan alleen bedrijfsfuncties is gekozen voor bouw- en situeringsregels die meer zijn afgestemd op die functies, waardoor de percelen 'ruimer' kunnen worden bebouwd. Met name de afstanden tot perceelgrenzen en de wegas zijn verkleind, omdat er sprake kan zijn van een andere typologie bouw. Bij bedrijfsgebouwen is het namelijk voor te stellen dat deze ruim vanaf de weg of de perceelgrens worden gesitueerd, maar voor een woning, een kantoor een gebouw ten behoeve van een maatschappelijke voorziening is dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet per definitie noodzakelijk. Omdat de te bebouwen ruimte op de kavels daardoor vergroot wordt is daaraan gekoppeld ook het maximum bouwoppervlak dat bebouwd mag worden enigszins verruimd. De verruiming van de bouw- en situeringsmogelijkheden vindt alleen op kavelniveau plaats en heeft geen nadelige invloed op de stedenbouwkundige kwaliteit van het gebied en de directe omgeving. Deze verruiming mag bovendien, zoals eerder aangegeven, geen invloed hebben op de benodigde parkeervoorzieningen die op het perceel moeten worden gerealiseerd.

*Zienswijze 1.4*

Reclamanten vinden dat uitsluitend grondgebonden woningen moeten worden toegestaan en geen andere bouwwijzen in de vorm van appartementen, ook niet via afwijkingsprocedures. Duidelijk moet zijn dat het voorontwerp het kader in zich draagt van het oorspronkelijke bestemmingplan. Het nu ineens nieuwe /andere woonvormen (appartementen) toevoegen moet volgens reclamanten dan ook niet aan de orde zijn en is ook nergens herleidbaar. In dat kader wordt door reclamanten ook geconstateerd dat in vergunningverleningen van 2019 het college inmiddels toegestaan om dubbele vormen van bewoning toe te staan.

*Beoordeling 1.4*

Het onderhavige bestemmingsplan geeft, zoals eerder aangegeven, uitvoering aan de Visie kleinschalige bedrijventerreinen. Daarbij is uitgangspunt dat reguliere bewoning wordt toegestaan in de vorm van grondgebonden eengezinswoningen en andere woonvormen alleen via een (buitenplanse) afwijkingsprocedure, waarbij de visie in principe het toetsingskader is. Eén en ander is geheel in lijn met de vastgestelde visie.

***Samenvatting en conclusies***

Voorgesteld wordt de zienswijze ongegrond te verklaren.