

## **Reactienota Vooroverleg en Inspraak Voorontwerpbestemmingsplan 'Gildenveld 2012'**

### **Inleiding**

Het voorontwerpbestemmingsplan Gildenveld 2012 heeft vanaf 2 november tot en met 13 december 2011 voor een ieder ter inzage gelegen. Daarnaast is in het kader van het vooroverleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) het voorontwerp bestemmingsplan naar verschillende instanties gestuurd.

### **Vooroverlegreacties**

Gedurende de reactietermijn zijn er 3 vooroverlegreacties ontvangen. Deze reacties zijn kort samengevat en voorzien van een beoordeling.

#### **1. Gedeputeerde Staten van Flevoland (Postbus 55, 8200 AB Lelystad)**

##### *Reactie 1.1*

Vanuit provinciaal belang bestaat er geen aanleiding tot het maken van opmerkingen ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan "Gildenveld 2012". Ambtshalve wordt opgemerkt dat op blz. 34 (conclusie paragraaf 5.1 Geluid) vermeld staat dat buiten de aanduiding 'Geluidzone-Weg' geen beperkingen zijn voor de vestiging van geluidgevoelige functies (zoals (bedrijfs-)woningen, scholen en ziekenhuizen). Volgens de Staat van Bedrijfsactiviteiten (SvB) zijn deze functies niet mogelijk. Slechts bedrijfswoningen zijn er op grond van de bestemming 'Bedrijventerrein' (Artikel 3) mogelijk. Het is van belang om de toelichting hierop aan te passen.

##### *Beoordeling 1.1*

De toelichting wordt hierop aangepast.

#### **2. VROM Inspectie (Postbus 16191, 2500 BD Den Haag)**

##### *Reactie 2.1*

Het bovengenoemde plan geeft mij geen aanleiding tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen zoals die zijn verwoord in de RNRB.

##### *Beoordeling 2.1*

De mededeling wordt voor kennisgeving aangenomen.

#### **3. Commandant Brandweer Flevoland (Postbus 10334, 1301 AH Almere)**

##### *Reactie 3.1*

Geadviseerd wordt om de hogedrukaardgasleiding op te nemen in het crisiscommunicatieplan voor de gemeente Zeewolde.

##### *Beoordeling 3.1*

De hogedrukaardgasleiding wordt opgenomen in het crisiscommunicatieplan.

## **Inspraakreacties**

In totaal zijn er 2 reacties ontvangen. Deze reacties zijn kort samengevat en voorzien van een beoordeling.

### **1. W. Metselaar (Gildenveld 25, 3892 DC Zeewolde)**

#### *Reactie 1.1*

Voorbij wordt gegaan aan het belangrijkste probleem dat op het ogenblik speelt op het Gildenveld, namelijk dat dit bedrijventerrein aan het infuus ligt en langzaam maar zeker aan het leegbloeden is.

#### *Beoordeling 1.1*

De gemeente is bekend met de gevolgen van de economische situatie en de gevolgen daarvan ten aanzien van de verkoop van bedrijfspanden. Een bestemmingsplan is echter niet het instrument om daar een oplossing voor te bieden.

#### *Reactie 1.2*

Door de beperkte mogelijkheden van bedrijfsactiviteiten komt er geen vers bloed op het terrein en de leegstaande panden raken in verval. Voorgesteld wordt om meerdere activiteiten zoals kunstgalerie, cursussen op kunstzinnig/artistiek gebied, yoga, bewegingsleer, bepaalde moderne dansvormen, fysiotherapie, homeotherapie moeten worden toegestaan.

#### *Beoordeling 1.2*

Op een gedeelte van Gildenveld is het toegestaan om 'maatschappelijke activiteiten' uit te voeren. Ook zijn publieksgerichte en zakelijke dienstverlening in het voorontwerp reeds toegestaan. De bedrijfsactiviteit 'persoonlijke dienstverlening' zal ten opzichte van het voorontwerp enkel worden toegestaan op de locaties waar ook maatschappelijk doeleinden zijn toegestaan. Hiervoor is gekozen omdat persoonlijke dienstverlening qua uitstraling en activiteit nauw aansluit bij maatschappelijke doeleinden en minder goed bij de andere vormen van dienstverlening en bedrijfsactiviteiten.

Een verdere verruiming van de mogelijkheden van bedrijfsactiviteiten past niet binnen de Gemeentelijke Vestigingsvisie (GVV) en de omgeving. Daarbij wordt verwezen naar de beoordeling 1.1.

#### *Reactie 1.3*

Het onderscheid tussen Gildenveld I en Gildenveld II werkt discriminerend.

#### *Beoordeling 1.3*

Het verschil tussen Gildenveld I en Gildenveld II is gelegen in de bouwhoogte en het bebouwingspercentage.

Bij het opstellen het bestemmingsplan voor Gildenveld II is er destijds voor gekozen om Gildenveld II een kleinschaliger karakter te geven dan Gildenveld I. Hierbij is destijds aansluiting gezocht met de bestaande bebouwing op het zuidelijke gedeelte van Gildenveld I en de woningen op de Akkerroos. Dit

heeft geresulteerd in een lagere bouwhoogte en lager bebouwingspercentage voor Gildenveld II. In het voorontwerp is ervoor gekozen om dit onderscheid in karakter te behouden.

#### *Reactie 1.4*

Een voorstel wordt gedaan voor beperkte detailhandel op Gildenveld onder strikte voorwaarden en bepalingen.

#### *Beoordeling 1.4*

Ook beperkte detailhandel is, gelezen de GVV en het detailhandelsbeleid, onwenselijk op het bedrijventerrein. Daarom wordt het voorstel tot beperkte detailhandel niet overgenomen. Het beleid van de gemeente is om detailhandel enkel toe te staan op het Vestingveld en in het centrum.

## **2. Bewoners Gildenveld en Akkerroos (correspondentieadres; Akkerroos 12 en 14, 3892 XN Zeewolde). Adressenlijst bijgevoegd.**

#### *Reactie 2.1*

Gevraagd wordt wat de overwegingen waren om geen inloopbijeenkomst te organiseren.

#### *Beoordeling 2.1*

De overwegingen waren de omvang van het plangebied en de mate van wijzigingen ten opzichte van het vigerende plan. Daarbij is ervoor gekozen om, naast de wettelijk verplichte advertentie in de Zeewolde Actueel, een brief met kennisgeving te sturen aan elk adres op Gildenveld.

#### *Reactie 2.2*

Voorgesteld wordt om een dergelijke bijeenkomst alsnog te organiseren.

#### *Beoordeling 2.2*

Gezien de overweging onder 2.1 zijn wij niet voornemens om alsnog een inloopbijeenkomst te organiseren.

#### *Reactie 2.3*

Waarom heeft het nieuwe beleid (zoals de Vestigingsvisie) nu specifiek geleid naar dit voorontwerpbestemmingsplan?

#### *Beoordeling 2.3*

In de toelichting van het voorontwerp is het nieuwe beleid samengevat en welk onderdeel er specifiek geldt voor Gildenveld. Een vertaling van de verschillende beleidsvelden is gemaakt naar de planregels.

#### *Reactie 2.4*

Wat zijn de overwegingen om delen van het oorspronkelijke plan weg te laten. Te weten de zone van de Horsterweg, terwijl de Dasselaarweg volledig binnen het plan gaat vallen. Ook valt het huidige fietspad aan de noordzijde volledig buiten het plangebied en het is niet inzichtelijk wat de gemeente met het fietspad voor heeft.

#### *Beoordeling 2.4*

Er is gekozen om de Horsterweg, evenals het naastliggende fietspad, te laten vallen binnen het plangebied van het bestemmingsplan 'Centrale Groenzone en Krachtenveld'.

Tevens is er voor gekozen om plangrens langs de Dasselaarweg gelijk te laten lopen met de plangrens van het bestemmingsplan 'Zeewolde Zuid'.

De keuzes zijn gemaakt puur op basis van een logische plangebiedindeling.

#### *Reactie 2.5*

Wat zijn de overwegingen om sommige fietspaden te bestemmen als 'Verkeer' en andere als 'Groen'. Gemeend wordt dat alle fietspaden binnen de bestemming 'Groen' moeten vallen.

#### *Beoordeling 2.5*

Het bestemmen van de fietspaden met 'Verkeer' is niet overeenkomstig de standaard van de gemeente. Daarom wordt de bestemming van de solitaire fietspaden gewijzigd van 'Verkeer-2' in de bestemming 'Groen'.

#### *Reactie 2.6*

Opgemerkt wordt dat de bestaande wegen/ontsluitingsstructuur voor het autoverkeer meer dan voldoende is voor het totale Gildenveld. Een verandering/wijziging van de huidige bestemming 'Groen', waarbinnen zich nu ook de fietspaden kunnen worden gerealiseerd dan wel zijn gerealiseerd, achten wij dan ook zeer onwenselijk.

#### *Beoordeling 2.6*

Alhoewel de bestemmingen 'Groen', 'Verkeer-1' en 'Verkeer-2' fietspaden mogelijk maken is de gemeente niet voornemens om de wegen/ontsluitingsstructuur en/of de fietspadenstructuur op en van het Gildenveld aan te passen.

Hierbij wordt wel opgemerkt dat de gemeente zich wel de ruimte toe-eigent om bestaande fietspaden te vernieuwen of te verbreden.

Opgemerkt wordt wel dat de figuur 10 van de toelichting (Verkeersstructuur op hoofdlijnen) niet correct is. De fietspaden die een verbinding vormen tussen het zuidelijke deel van Gildenveld en de Elzenlaan zijn op deze figuur aangegeven als ontsluitingsweg. Dit zal worden aangepast.

#### *Reactie 2.7*

In paragraaf 4.2 wordt gesproken over een consoliderend plan waar geen wezenlijke veranderingen zijn voorzien. Toch wordt er ruimte toegevoegd voor enkele maatschappelijke voorzieningen, zonder dat dit verder wordt uitgewerkt. Deze benadering wordt onduidelijk en onwenselijk gevonden. De argumentatie tot een dergelijke wijziging van het bestemmingsplan wordt niet objectief gevonden.

#### *Beoordeling 2.7*

De reden voor de verruiming van het aantal percelen waar maatschappelijke voorzieningen mogelijk zijn, is dat er in het verleden vrijstellingsprocedures zijn gevoerd, welke nu zijn verwerkt in het voorontwerpbestemmingsplan.

Daarbij is geanticipeerd op constatering dat er een tekort is aan dergelijke locaties op bedrijventerreinen in Zeewolde. Bepaalde vormen van 'maatschappelijke bedrijvigheid' konden geen plek vinden in Zeewolde. Gildenveld is, gezien haar karakter, uitermate geschikt voor dergelijke vormen van bedrijvigheid.

#### *Reactie 2.8*

Artikel 3 lid 1 sub k schrijft voor dat; "bedrijven die in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken niet zijn toegestaan". Deze omschrijving biedt te veel ruimte voor interpretatie. De term "belangrijke mate" is immers niet objectief toetsbaar. De 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' geeft bijvoorbeeld de mogelijkheid voor de vestiging van een groothandel in zand en grind. Een onderneming die toch behoorlijk wat geluidshinder kan veroorzaken.

#### *Beoordeling 2.8*

Voor de beschrijving van "bedrijven die in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken" wordt verwezen naar Bijlage I. behorende bij het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer. Indien deze inrichtingen op een bedrijventerrein voorkomen of in het bestemmingsplan zijn toegestaan, dient in het bestemmingsplan een zonering voor geluid te worden opgenomen.

In de SvB zijn dergelijke bedrijven (met de afkorting Z) niet opgenomen. Samen met het verbod op "bedrijven die in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken" in artikel 3 lid sub k wordt de vestiging van dergelijke bedrijven uitgesloten.

#### *Reactie 2.9*

De 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' staat ook het vestigen van een handel in auto's, motoren of autowasserette toe. Deze activiteiten worden niet passend en wenselijk gevonden in een omgeving die overwegend dienst doet als woongebied. De planregels bieden, in combinatie met de Staat van Bedrijfsactiviteiten, onvoldoende waarborgen om overlastgevende bedrijven uit het gebied te weren. Het is wenselijk om de Staat van Bedrijfsactiviteiten nogmaals te heroverwegen op gewenste bedrijvigheid.

#### *Beoordeling 2.9*

Binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' zijn bedrijven uit de categorieën 1 en 2 van de SvB toegestaan. Hiermee wordt de bestaande situatie bestemd. Zwaardere bedrijfsactiviteiten komen op dit moment niet voor en passen ook niet op dit bedrijventerrein waar de bedrijvigheid is gemengd met woningen en dienstverlenende en maatschappelijke functies.

Alhoewel de hoofdgroep 'Handel/repairatie van auto's, motorfietsen; benzineservicestations' is opgenomen in de SvB, zijn de activiteiten die in milieucategorie 3 vallen niet opgenomen, zoals benzineservicestations. Samen met het verbod op detailhandel op basis van artikel 3 lid 4 sub b zijn ook auto- en motorenverkoopbedrijven niet toegestaan. Daarentegen is de vestiging van reparatie- en servicebedrijven voor auto's en motorfietsen, autobekleiderijen en autowasserijen wel toegestaan

#### *Reactie 2.10*

Opname van een beperktere categorie bedrijvigheid voor Gildenveld II is wenselijk.

#### *Beoordeling 2.10*

Het toestaan van enkel categorie 1 bedrijven op Gildenveld zal een beperking opleveren van de bestaande rechten en zal tot gevolg hebben dat bestaande legale bedrijven worden wegbestemd. Dit is een onwenselijke situatie voor de zittende bedrijven en voor het aanbod van bedrijfsruimte binnen de gemeente Zeewolde.

Vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening is het toestaan van milieucategorie 1 en 2 bedrijven aanvaardbaar. De gewenste afstand (overeenkomstig de VNG-handreiking) tussen categorie 2 bedrijven en een woonwijk is 30 meter. De kortste afstand tussen de kadastrale grenzen van de bedrijven op Gildenveld en de woningen op de Akkerroos is ongeveer 37 meter. De kortste afstand tussen de bouwvlakken bedraagt tenminste 50 meter.

#### *Reactie 2.11*

Voor het gedeelte binnen de 'ring' van de Gezelweg geldt de subbestemming 'Maatschappelijke doeleinden'. Ten einde een natuurlijke overgang van werken naar wonen te bewerkstelligen, zou de strook grenzend aan de groenstrook een beperkte subbestemming moeten krijgen (bijvoorbeeld zakelijke dienstverlening)

#### *Beoordeling 2.11*

Verondersteld wordt dat wordt bedoeld dat de strook grenzend aan de woningen aan de Akkerroos een beperktere bestemming zou moeten krijgen dan de rest van Gildenveld. Enkel de (sub)bestemming 'zakelijke dienstverlening'.

Ten aanzien van de vormen van bedrijvigheid en de afstand tot de woonwijk wordt verwezen naar Beoordeling 2.10.

Ten aanzien van de natuurlijke overgang van werken naar wonen te bewerkstelligen wordt verwezen naar de tekst in de toelichting van het bestemmingsplan Gildenveld II. Hierin is opgenomen dat;

*"Teneinde de uitbreiding op een zorgvuldige wijze in te passen in de omgeving en het parkachtige karakter van het gebied te versterken zijn de volgende ruimtelijke elementen in het plan opgenomen.*

*Het bosplantsoen in dan in de huidige situatie de oostzijde van de locatie afschermt van het woongebied zal gehandhaafd blijven. Aan de noordzijde van het plangebied worden bedrijfskavels gesitueerd die grenzen aan de achterzijde van de bestaande kavels op het Gildenveld. Aan de westzijde van het plangebied zal de brede groenstrook langs de Dasselaarweg ingepast worden in het plan.*

*De kavels op de uitbreiding van het Gildenveld zullen ontsloten worden door een rondlopende weg vanaf de Elzenlaan.*

*De huidige fietspaden aan de oost- en westzijde van het plangebied worden gehandhaafd.*

*Gelet op de hoogte van de bebouwing van het zuidelijke gedeelte van het Gildenveld en de aansluiting op de woningen langs de Akkerroos bedraagt de bouwhoogte van de kavels in het plangebied ten hoogste 7,50 meter.*

*Om het parkachtige karakter van het terrein tot stand te brengen staat de bebouwing ruim op de kavels. Het perceel mag tot maximaal 60% van de oppervlakte worden bebouwd en de bebouwing dient ten minste 8,00 meter uit de zijdelingse perceelsgrenzen te worden gerealiseerd. Bij hoekkavels worden de perceelsgrenzen die grenzen aan de belendende kavels als zijdelingse erfgrenzen beschouwd. De achterzijde van de bebouwing dient minimaal 3,00 uit de achterste erfgrens te blijven."*

Deze voorschriften zijn overgenomen in de regels en op de plankaart.

**Adressenlijst bewoners Akkerroos en Gildenveld**

- |     |                    |                                 |
|-----|--------------------|---------------------------------|
| 1.  | Familie De Dreu    | Gildenveld 73, 3892 DD Zeewolde |
| 2.  | Familie Achterberg | Gildenveld 77, 3892 DE Zeewolde |
| 3.  | Familie Schoutsen  | Akkerroos 10, 3892 XN Zeewolde  |
| 4.  | Familie Boers      | Akkerroos 12, 3892 XN Zeewolde  |
| 5.  | Familie Houtman    | Akkerroos 14, 3892 XN Zeewolde  |
| 6.  | Familie De Wit     | Akkerroos 16, 3892 XN Zeewolde  |
| 7.  | Familie Koelewijn  | Akkerroos 18, 3892 XN Zeewolde  |
| 8.  | Familie Weima      | Akkerroos 20, 3892 XN Zeewolde  |
| 9.  | Familie Zondag     | Akkerroos 22, 3892 XN Zeewolde  |
| 10. | Familie Wigbers    | Akkerroos 24, 3892 XN Zeewolde  |
| 11. | Familie Tilstra    | Akkerroos 26, 3892 XN Zeewolde  |