

Datum 14 januari 2014 Agendapunt 14 Documentnummer R02S004

Onderwerp  
Vaststelling bestemmingsplan Ontwikkeling Centrumgebied

Raadsvergadering  
d.d. 27 FEB 2014  
conform voorstel besloten





## Raadsvoorstel

Zeewolde

### Beoogd effect

Planologisch kader voor het nog te ontwikkelen deel van het centrumgebied.

### Beslispunten

1. In te stemmen met de beoordeling van de ingediende zienswijzen overeenkomstig bijlage 2, de Nota van zienswijzen.
2. In te stemmen met de voorgestelde wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan overeenkomstig bijlage 3, de Lijst met aanpassingen.
3. Het bestemmingsplan Ontwikkeling Centrumgebied zoals vastgelegd in de verbeelding NL.IMRO.0050BPOntwCentrumgebied-ON01 op de gebruikte ondergrond GBKN (versie augustus 2012) en met inachtneming van de onder 2 voorgestelde aanpassingen gewijzigd vast te stellen.
4. Met toepassing van artikel 6.12, tweede lid, onder a Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen.

### Inleiding

Hierbij bieden wij u het bestemmingsplan Ontwikkeling Centrumgebied ter vaststelling aan.

Dit bestemmingsplan voorziet in actueel planologisch kader voor de nog te ontwikkelen delen van het centrumgebied.

Het ontwerpbestemmingsplan Ontwikkeling Centrumgebied (bijlage 1) heeft op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) met ingang van 30 oktober 2013 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn 3 zienswijzen ingediend. De zienswijzen treft u aan bij de ter inzage liggende stukken. Ook heeft er op 12 november een informatieavond voor de centrumondernemers plaatsgevonden waarbij het toepassen van de parkeernormen, de parkeerbalans en de inrichtingsschets van het gebied zijn toegelicht.

## Argumenten

### 1.1 De zienswijzen zijn beoordeeld

De in de zienswijzen neergelegde bezwaren tegen het ontwerp-plan zijn in bijlage 2, de Nota van Zienswijzen, kort samengevat en voorzien van een beoordeling. Wij stellen u voor in te stemmen met de beoordeling. De zienswijzen leiden tot planwijzigingen; deze zijn opgenomen in bijlage 3, de Lijst met aanpassingen.

### 2.1 Er wordt een aantal ondergeschikte ambtshalve aanpassingen voorgesteld

Er is nog een aantal kleine aanpassingen van het bestemmingsplan noodzakelijk. Het bodemonderzoek is afgerond toen het ontwerp bestemmingsplan al ter inzage lag en dit moet nu bij de vaststelling worden verwerkt. Wij stellen u voor in te stemmen met bijlage 3, de Lijst met aanpassingen.

*3.1 Een vastgesteld planologisch kader is noodzakelijk om realisering van het project mogelijk te maken / een vastgesteld planologisch kader is noodzakelijk om als toetsingskader voor ruimtelijke aanvragen te fungeren*  
Na vaststelling en inwerkingtreding van het bestemmingsplan kunnen de gronden in het plangebied overeenkomstig de beoogde bestemming worden gebruikt.

### 4.1 Niet nodig om gekoppeld aan het bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen

Op grond van artikel 6.12, tweede lid onder a van de Wet ruimtelijke ordening is het niet nodig om gekoppeld aan de vaststelling van het bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen omdat de kosten van de grondexploitatie anderszins zijn verzekerd, omdat de grond in eigendom is bij de gemeente en de kosten via verkoop van grond worden doorberekend.

Voor het plangebied is wel een grondexploitatie vastgesteld. De vastgestelde grondexploitatie heeft als uitgangspunt het masterplan 2011 en de daarbij behorende programmatische aannames gehad. Het voorstel tot gewijzigde vaststelling (op basis van het inrichtingsvoorstel waarover overeenstemming is bereikt) wijkt daar op onderdelen van af. De vertaalslag daarvan op hoofdlijnen in financiële zin is als volgt. Het oppervlak verharding is met 14.430 m<sup>2</sup> toegenomen. Dit vraagt een extra investering van circa € 450.000,-. De opbrengsten blijven naar huidig beeld gelijk. Resultaat hiervan is dat de nominale waarde afneemt met € 450.000,-. De netto contante waarde neemt met minder dan € 450.000,- af en blijft daarmee boven de € 3 mln. (de grondexploitatie met peil 1-1-2013 heeft een NCW van € 3.553.000,-). De actualisatie grondexploitatie staat voor medio 2014 gepland.

## Communicatie

De indieners van een zienswijze zijn gewezen op de mogelijkheid tot inspreken bij de behandeling van het bestemmingsplan in de raadscommissie Ruimte en Wonen van 3 februari 2014.



Zeewolde

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 overeenkomstig de in bijlage 3 genoemde aanpassingen. Dit gebeurt pas na besluitvorming door uw raad.

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

R.C. van Nunspeet              G.J. Gorter

**Zeewolde**



Bijlagen:

1. Ontwerp-bestemmingsplan
2. Nota van Zienswijzen (13U00010636)
3. Lijst met aanpassingen (13U00010637)

Documentnummer

R02S004

De raad van de gemeente Zeewolde,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 14 januari 2014;  
gehoord de commissie Ruimte en Wonen d.d. 3 februari 2014;



Zeewolde

## Besluit

1. in te stemmen met de beoordeling van de ingediende zienswijzen overeenkomstig bijlage 2, de Nota van zienswijzen;
2. in te stemmen met de voorgestelde wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan overeenkomstig bijlage 3, de Lijst met aanpassingen;
3. het bestemmingsplan Ontwikkeling Centrumgebied zoals vastgelegd in de verbeelding NL.IMRO.0050.OntwCentrumgebied-ON01 op de gebruikte ondergrond GBKN (versie augustus 2012) en met inachtneming van de onder 1 en 2 voorgestelde aanpassingen, gewijzigd vast te stellen;
4. met toepassing van artikel 6.12, tweede lid, onder a van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Zeewolde in zijn openbare vergadering van 27 februari 2014.

de griffier,

B.J. Schouten

de voorzitter,

G.J. Gorter

**Toelichting**

Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) heeft het ontwerpbestemmingsplan Ontwikkeling Centrumgebied vanaf 30 oktober 2013 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 Ontwikkeling Centrumgebied kenbaar te maken. Er zijn 3 zienswijzen ingediend.



1. **Poelmann van den Broek advocaten, mr. R.J.H. Minkhorst (postbus 1126, 6501 BC Nijmegen) namens Lidl Nederland GmbH, Boni-markten B.V., Action Nederland B.V., Scapino B.V., Ahold Europe Real Estate & Construction B.V., Albert Heijn Supermarkten B.V. en FNS Vastgoed III B.V.**

Zeewolde

*Zienswijze 1.1*

Cliënten kunnen zich niet verenigen met de bestemmingen GD-2 en GD-1 aan de Gouwzee tegenover de Lidl supermarkt, nu deze bestemmingen ertoe leiden dat bestaande parkeerplaatsen verloren gaan en de parkeerdruk juist toeneemt. Cliënten kunnen zich eveneens niet verenigen met de bestemming V-2 nu binnen deze bestemming het ook toegestaan is dat er geparkeerd wordt voor andere doeleinden dan voor winkels. Cliënten zijn van mening dat de parkeerbalans zoals die bij het ontwerpbestemmingsplan is gevoegd niet juist is, in dit verband wijzen we op de volgende punten:

- a. De parkeerbalans is gebaseerd op verouderde gegevens: uit niets blijkt dat in 2009 nieuwe onderzoek is gedaan en er wordt bovendien verwezen naar cijfers uit 2001;
- b. Parkeerbalans is ten onrechte niet gebaseerd op een maximale invulling die planologisch mogelijk wordt gemaakt;
- c. Ten onrecht wordt uit gegaan van een onaanvaardbare afstand voor dagelijkse boodschappen van 200 tot 600 meter. Uit brochure 7 van de ASVV alsmede ASVV 2012 (figuur 2.1) blijkt dat een afstand van 100 meter een aanvaardbare afstand is;
- d. Uit het rapport van Goudappel Coffeng blijkt dat in de nieuwe situatie een zeer groot parkeertekort zal ontstaan. RoyalHaskoningDHV tracht dit te ontkrachten maar slaagt daar niet in, hiervoor wordt verwezen naar de aanvullende rapportage van Goudappel Coffeng die op 9 september aan de raad is gezonden;
- e. Het voorliggende ontwerpbestemmingsplan is in strijd met het gemeentelijk beleid (masterplan, detailhandelsvisie en GVVP) nu de parkeerdruk zal oplopen tot boven de 90% en parkeren ten behoeve van winkels niet in of onder de nieuw te realiseren bouwblokken is toegestaan.

*Beoordeling 1.1*

Ad a. De basis van de in de bijlage 5 opgenomen parkeerbalans ligt bij de parkeerbalans die gebruikt is voor bestemmingsplan Centrumgebied 2009. Toen zijn de oudere gegevens uit het parkeeronderzoek van Bro uit 2001 geactualiseerd en aangevuld met de sinds 2001 gerealiseerde ontwikkelingen. Er zijn vervolgens aannames gedaan voor de verdere invulling van het plangebied. Ook zijn er projectbesluiten geweest in het gebied waarbij eveneens de totale parkeerbalans is geactualiseerd. Omdat er sinds de vaststelling van deze plannen niets is gewijzigd qua functies in het gebied, hebben de destijds vastgestelde cijfers als uitgangspunt gediend voor de parkeerbalans van de reeds bestaande omgeving.

Ad b. Per in te vullen deelgebied is op basis van het indicatieve programma bepaald wat dit aan extra parkeervraag betekent en hoe dit zich verhoudt tot de reeds aanwezige parkeerplaatsen. Dit programma geeft globaal aan wat er kan komen en waarvoor gelet op de functies, het maximale bouwvolume en de parkeerbehoefte ruimte is. De aannames die nu gebruikt is, is naar onze mening de maximale invulling van het gebied. Het daadwerkelijke aantal benodigde parkeerplaatsen wordt berekend op basis van het programma dat daadwerkelijk wordt gerealiseerd. De balans is daarmee dynamisch.

Ad c. Volgens publicatie 317 van het CROW geldt een acceptabele loopafstand van tussen de 200 en 600 meter. De door Goudappel Coffeng aangehouden grens van 100 meter houdt geen stand in de praktijk. Gelet op tabel 8.7/2 van het ASVV 2012 is een loopafstand van 200 meter acceptabel. Tabel 8.7/1 van het ASVV 2013 maakt specifiek melding van een maximum loopafstand tussen de 200 en 400 meter voor een winkelcentrum met de omvang passend bij die van Zeewolde. Bovendien blijkt uit de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan dat in een straal van 100 meter voldoende parkeergelegenheid aanwezig is.

Ad d. De verschillende rapportages inzake het parkeren gaan uit van verschillende uitgangspunten. Op basis van vastgesteld beleid gaat de gemeente uit van CROW normen en daarbij behorende aanwezigheidspercentages en loopafstanden. Dit is een theoretisch verhaal, maar gelet op de keuze voor matig stedelijk en het gemiddelde van de bandbreedte van een norm, wel goed toepasbaar op een centrum zoals in Zeewolde. Goudappel Coffeng gaat in zijn rapportage uit van het aanleggen van parkeerplaatsen voor de piekmomenten. De gemeente daarentegen wil in het kader van duurzaam mobiliteitsbeleid niet voor de piek bouwen, maar tot 90% van de vraag realiseren.

Ad e. Het voorontwerpbestemmingsplan is een verdere uitwerking van het Masterplan Centrum 2011. Er kan in voldoende parkeergelegenheid worden voorzien binnen de gronden met de bestemming Verkeer-2. Hiermee voldoet het bestemmingsplan aan de uitgangspunten van de Detailhandelsvisie, doordat is aangetoond dat er voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd. Strijd met het GVVP is eveneens niet aan de orde, aangezien er voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd de parkeerdruk niet



Zeewolde

toeneemt. De tekst in het GVVP ( 'de parkeerdruk in het centrum mag oplopen tot maximaal 90% tijdens piekmomenten') is onbedoeld op deze manier zo opgenomen. Bedoeld was om aan te sluiten bij de eerdere besluitvorming van het college om niet voor de maximale omvang van de parkeervraag te bouwen maar voor ten minste 90%.

### Zienswijze 1.2

De afgelopen maanden is er veelvuldig en constructief overleg gevoerd tussen vertegenwoordigers van FNS Vastgoed III B.V. en de ambtelijke vertegenwoordiging van de gemeente. In deze overleggen is constructief gezocht naar een parkeersituatie waar beide partijen zich in konden vinden. Op basis van deze overleggen is een tekening gemaakt waarop aan de Gouwzee (voor de Lidl supermarkt) 122 voorzien zijn. Cliënten kunnen met deze tekening onder volgende voorwaarden instemmen:

- a. de 122 openbare parkeerplaatsen ten behoeve van de winkels dienen planologisch mogelijk te worden gemaakt. Een deel van deze parkeerplaatsen is nu nog gelegen binnen de bestemming GD-2, voorgesteld wordt om de strook waarin de 122 parkeerplaatsen zijn voorzien, te bestemmen als V-2;
- b. de garantie van het college dat de 122 openbare parkeerplaatsen ook daadwerkelijk zullen worden gerealiseerd direct nadat de bouwwerkzaamheden of daarmee verband houdende werkzaamheden ten behoeve van gebouwen binnen de bestemmingen GD-1 en GD-2 zijn afgerond. Voorts willen cliënten de garantie dat gedurende de bouw eveneens 122 parkeerplaatsen binnen een straal van 100 meter van de ingangen van het winkelcentrum aan de Gouwzee bereikbaar zijn. Daarbij willen cliënten de garantie dat het college in geval de bouwplannen gefaseerd worden uitgevoerd de 122 parkeerplaatsen conform bijlage 1 gerealiseerd worden direct nadat de bouwwerkzaamheden van het eerste bouwplan zijn afgerond, zodat de tijdelijke (voor cliënten niet gewenste) situatie in tijd beperkt blijft;
- c. de garantie van het college dat de 122 parkeerplaatsen aan de Gouwzee ten behoeve van de winkels een minimale breedte hebben van 2,50 meter, een lengte van 5 meter en dat de rijbaan tussen de parkeerplaatsen voldoet aan de richtlijnen van de ASVV
- d. de garantie van het college dat bij bouwplannen binnen de bestemmingen GD-1 en GD-2 voldoende parkeerplaatsen (conform de geldende normen) op eigen terrein (ook het bezoekersparkeren) gerealiseerd moeten worden en dat er geen parkeerdruk op de omgeving wordt afgewenteld.

Cliënten hebben begrepen dat het college zich in de planologische inpassing kan vinden en bereid is de gevraagde garanties te geven, indien de raad instemt met de door cliënten voorgestelde aanpassing. Indien het bestemmingsplan conform bovenstaande wordt vastgesteld en het college de gevraagde garantie verstrekt uiterlijk 2 weken na de vaststelling van het bestemmingsplan zullen cliënten geen beroep instellen bij de Raad van State tegen het vastgestelde bestemmingsplan.

Zeewolde

*Beoordeling 1.2*

Onder verwijzing naar het constructieve overleg zal het bestemmingsplan gewijzigd worden vastgesteld. De wijziging is beschreven in bijlage 3 lijst met aanpassingen en komt er samengevat op neer dat overeenkomstig het verzoek en de bij het verzoek gevoegde inrichtingsschets de grens tussen Verkeer -2 en Gemengd-2 wordt opgeschoven zodat er meer ruimte ontstaat voor parkeerplaatsen.

De gevraagde garanties aan het college voor wat betreft de feitelijk inrichting van het gebied en de waarborg dat er 122 parkeerplaatsen zullen worden aangelegd, kunnen pas na vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad worden gegeven. Dit zal conform het verzoek schriftelijk binnen 2 weken na (gewijzigde) vaststelling van het bestemmingsplan gebeuren.



**Zeewolde**

## **2. Stichting Verenigd Bedrijfsleven Zeewolde (postbus 218, 3890 AE Zeewolde)**

*Zienswijze 2.1*

Alle door VBZ ingediende reacties op het voorontwerp zijn voor kennisgeving aangenomen of met een verwijzing naar de toelichting op het bestemmingsplan afgewezen. Er is naar aanleiding van de inspraak geen sprake van wijziging in plannen die enig recht doet aan de vanuit het bedrijfsleven ingediende bezwaren.

*Beoordeling 2.1*

Verwezen wordt naar de reactienota 'inspraak en vooroverleg'. De hoofdlijnen van de beoogde ruimtelijke structuur en de stedenbouwkundige opzet, alsmede de invulling van het gebied is vastgelegd in het in 2011 door de raad vastgestelde Masterplan. Het ontwerpbestemmingsplan is een nadere uitwerking daarvan. Gelet op de huidige ontwikkelingen en rapportages is er geen aanleiding om terug te komen op dit eerdere raadsbesluit.

*Zienswijze 2.2*

Op basis van het rapport van Goudappel Coffeng is duidelijk gemaakt dat de realisatie van de plannen een aantoonbaar tekort van ruim 300 parkeerplaatsen ontstaat. Op basis van de contra expertise van RoyalHaskoning DHV zag de gemeente geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Dit is besproken in de commissievergadering van 9 september 2013, waarbij namens de VBZ is ingesproken. Verwezen wordt naar deze inspraak. Gesprekken met belanghebbende vastgoedeigenaren en exploitanten hebben tussentijds voor een beperkte verruiming van het toekomstig aantal openbare parkeerplaatsen gezorgd. Deze verruiming is toegelicht op 12 november 2013. Deze verruiming neemt echter de zorg over het totale toekomstige parkeerfaciliteit voor het centrum nog niet weg. De kernpunten van de geuite kritiek tijdens de informatieavond zijn:



- a. onderschatting van de huidige parkeerbelasting en de mate van gebruik van de tijdelijke parkeerplaatsen aan de Gouwzee;
- b. gemis aan een veel bredere visie als het gaat om toekomstige (auto)mobiliteit;
- c. onomkeerbare afronding en opsluiting van het centrumgebied, zonder enig noodscenario of escape, indien de parkeerbehoefte in de komende 5,10 of 20 jaar daadwerkelijk de behoefte aan parkeerplekken zal vragen die door de VBZ (Goudappel Coffeng) wordt verwacht;
- d. de ondernemers ervaren het als een gemiste kans dat, nu het binnen dit laatste kwadrant van het centrum nog kan, niet actiever naar het opnemen van een parkeergarage wordt gekeken;
- e. de gegeven toelichting op de informatiebijeenkomst is door de ondernemers als een strikt theoretische onderbouwen ervaren. Het boekje met CROW cijfers zou ondersteunend moeten zijn bij planontwikkeling en niet de definitie leidend;
- f. mede door de beperkte groei van inwoners, is de economische basis voor veel centrumondernemers nog altijd relatief kwetsbaar. Gezonde groei is nodig. Er moet naar de toekomst dan rekening worden gehouden met de daarbij behorende automobilititeit en behoefte aan parkeerplaatsen.

Verzocht wordt om de geluiden vanuit het bedrijfsleven serieus te nemen en bij de definitieve vaststelling van het plan te opteren voor een echt toekomstbestendig plan.

### *Beoordeling 2.2*

Geluiden vanuit het bedrijfsleven worden wel degelijk serieus genomen. Een bestemmingsplan kent een planperiode van 10 jaar. Binnen deze periode kunnen de in dit plan opgenomen bestemmingen verwezenlijkt worden. Zoals onder beoordeling 2.1 is opgenomen is er gelet op de huidige ontwikkelingen en rapportages is geen aanleiding om terug te komen op het eerdere raadsbesluit tot vaststelling van het Masterplan 2011, waarbij de keuzes zijn gemaakt in de gewenste invulling.

De verschillende rapportages inzake het parkeren gaan uit van verschillende uitgangspunten. Op basis van vastgesteld beleid gaat de gemeente uit van CROW normen en daarbij behorende aanwezigheidspercentages en loopafstanden. Dit is inderdaad een theoretisch verhaal maar, gelet op de keuze voor matig stedelijk en het gemiddelde van de bandbreedte van een norm, wel goed toepasbaar op een centrum zoals in Zeewolde. Het is daarbij zo dat niet het inwoneraantal bepalend is voor de parkeernorm, maar (de omvang van) de functies. Hiermee is er ook bij leegstand, nog altijd sprake van een complete analyse van het aantal benodigde parkeerplaatsen. Goudappel Coffeng gaat in zijn rapportage uit van het aanleggen van parkeerplaatsen voor de piekmomenten. De gemeente daarentegen wil ik het kader van duurzaam mobiliteitsbeleid niet voor de piek bouwen, maar tot 90% van de vraag realiseren.



Met verwijzing naar beoordeling 1.2 wijzigt overigens het aantal te realiseren parkeerplaatsen en het programma in deelgebied A. Dit betekent dat de aantallen die nu worden genoemd in het ontwerpbestemmingsplan ook zullen wijzigen. De nieuwe inrichtingstekening kent ook meer parkeerplaatsen dan op de informatieavond van 12 november 2013 zijn getoond. In het nieuwe programmagebied is een opgave tot het realiseren van 422 parkeerplaatsen. Gekeken naar het feit dat de gemeente in het kader van duurzaam mobiliteitsbeleid een 90% doelstelling hanteert, betekent dit dat er 297 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd. In het plangebied zijn, op basis van het huidige programma, zonder daarbij de aantallen op eigen terrein die horen bij deelgebied B (deze zijn nader te bepalen op basis van het feitelijke programma) mee te rekenen, 355 nieuwe parkeerplaatsen en 82 te handhaven (bestaande) parkeerplaatsen gepland.



De mogelijkheid van een parkeergarage wordt niet uitgesloten, in de inrichtingsplannen, die overigens geen deel uitmaken van het ontwerpbestemmingsplan, is een half verdiepte parkeerlaag meegenomen onder een gedeelte van de bebouwing in deelgebied A. Voor het overige kan er in voldoende mate in openbare parkeergelegenheid op maaiveld worden voorzien.

**Zeewolde**

### **3. Stichting Woonpalet Zeewolde (postbus 59, 3890 AB Zeewolde)**

#### *Zienswijze 3.1*

Verzocht wordt om de bebouwing aan de westzijde van Zuiderzeeweg (3 appartementengebouwen, waarbij 1 met een uit te werken woonbestemming) te schrappen. Het uitzicht naar het groene hart wordt geheel weggenomen voor de bestaande en nieuw te bouwen woningen aan de oostzijde van de Zuiderzeeweg. Bovendien verschuift door de bebouwing aan één zijde van het water op een rij te situeren, de bebouwingsgrens richting het groen en is van vermenging geen sprake.

#### *Beoordeling 3.1*

De bebouwing aan de westzijde van de Zuiderzeeweg wordt mogelijk gemaakt om een overgang tussen de bebouwing in de centrum en het groen in het vrijetijdshart te versterken. Hierdoor kan een extensievere invulling aan ontwikkelveld B worden gegeven. Een deel van de bebouwing is niet bij recht geregeld en is onder een uit te werken bestemming gebracht. De afstand tussen de bestaande bebouwing en de nog uit te werken bestemming is acceptabel voor bebouwd gebied. De afstand ten opzichte van de bij recht opgenomen appartementen is in planologisch opzicht ruim. Van vermenging met groen is juist wel sprake, omdat het (toekomstige) Marktveld een groener karakter krijgt dan voorheen in de plannen was opgenomen en ontwikkelveld B hierdoor minder intensief kan worden ingevuld.

*Zienswijze 3.2*

Er blijkt dat er 307 tijdelijke parkeerplaatsen verdwijnen en dat er 299 worden toegevoegd. Dit betekent dat er eigenlijk dus geen parkeerplaatsen worden toegevoegd terwijl er wel extra bebouwing wordt gerealiseerd. Dit zal leiden tot parkeerproblemen. De in het plan aangegeven hoeveelheid parkeerplaatsen zal volgens de theorie en het vastgestelde beleid misschien voldoende zijn, maar leidt er in de praktijk toe dat op drukke dagen geen parkeerplaats te vinden is. Gelukkig sluit dit plan een parkeergarage niet uit.

*Beoordeling 3.2*

Met verwijzing naar beoordeling 1.2 wijzigt overigens het aantal te realiseren parkeerplaatsen en het programma in deelgebied A. Dit betekent dat de aantallen zoals nu genoemd in het ontwerpbestemmingsplan ook zullen wijzigen. In het nieuwe programmagebied is een opgaaf tot het realiseren van 422 parkeerplaatsen. Gekeken naar het feit dat de gemeente in het kader van duurzaam mobiliteitsbeleid een 90% doelstelling hanteert, betekent dit dat er 297 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd. In het plangebied zijn, op basis van het huidige programma, zonder daarbij de aantallen op eigen terrein die horen bij deelgebied B (deze zijn nader te bepalen op basis van het feitelijke programma) mee te rekenen, 355 nieuwe parkeerplaatsen en 82 te handhaven (bestaande) parkeerplaatsen gepland.

*Zienswijze 3.3*

In de toelichting staat vermeld dat het aantal woningen in GD-2 is beperkt tot 110. In de regels is echter opgenomen dat de maximaal 100 zorgwoningen kunnen worden gezet naar woningen. Voor woningen geldt een andere parkeernorm zodat is dat geval het tekort aan parkeerplaatsen alleen nog maar verder toe gaat nemen.

*Beoordeling 3.3.*

Hetgeen in de toelichting is vermeld is het programma dat op dit moment de basis is voor het opstellen van een parkeerbalans. De parkeerbalans is geen statisch document, het verandert mee met de feitelijke invulling van het programma. Het totaal aantal woningen dat nu hierin is opgenomen is 110. De wijzigingsbevoegdheid in de regels maakt het mogelijk om zorgenheden om te zetten in woningen. Hierbij geldt dat het bouwvlak in combinatie met de hoogte en het maximaal bebouwingspercentage het maximale volume bepaald dat er gebouwd kan worden. De switch van zorgwoningen naar woningen betekent de toepassing van een andere parkeernorm, maar ook een groter ruimtebeslag. Omdat hier een wijzigingsplan voor nodig is, zal hiervoor een aparte planologische procedure worden gevolgd, waarbij de randvoorwaarden uit artikel 6 lid 5 in acht moeten worden genomen.

*Zienswijze 3.4*

De kwaliteit van de grondgebonden woningen in deelgebied A met vrijwel uitsluitend zicht op parkeren lijkt in zijn geheel niet op de bestaande situatie van bijvoorbeeld de Gelderseweg en Horsterweg/Havikskruid zoals in de eerdere beoordeling van de inspraakreactie is aangegeven. Het uitzicht op uitsluitend 'blik' aan de Gouwee is toch wel van een andere orde. De in de



**Zeewolde**

toelichting opgenomen tekening is gelukkig een globale uitwerking van een indicatief programma voor de parkeerbalans. Woonpalet spreekt de wens uit dat in het definitieve programma en woningtypen een meer passende oplossing wordt omarmd.

#### *Beoordeling 3.4*

Met verwijzing naar beoordeling 1.2 wijzigt de situatie rond en in deelgebied A. De inrichting van de Gouwzee wordt gewijzigd ten behoeve de optimalisatie van de parkeervoorzieningen, hierdoor zijn de bouwmogelijkheden in het deelgebied A gewijzigd. Door de wijziging zijn de grondgebonden woningen in deelgebied A komen te vervallen.



**Zeewolde**

## Bijlage 3: Lijst met aanpassingen

### A. Ten gevolge van de zienswijzen

Overeenkomstig de beoordeling van de zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan worden de volgende wijzigingen in het plan aangebracht:

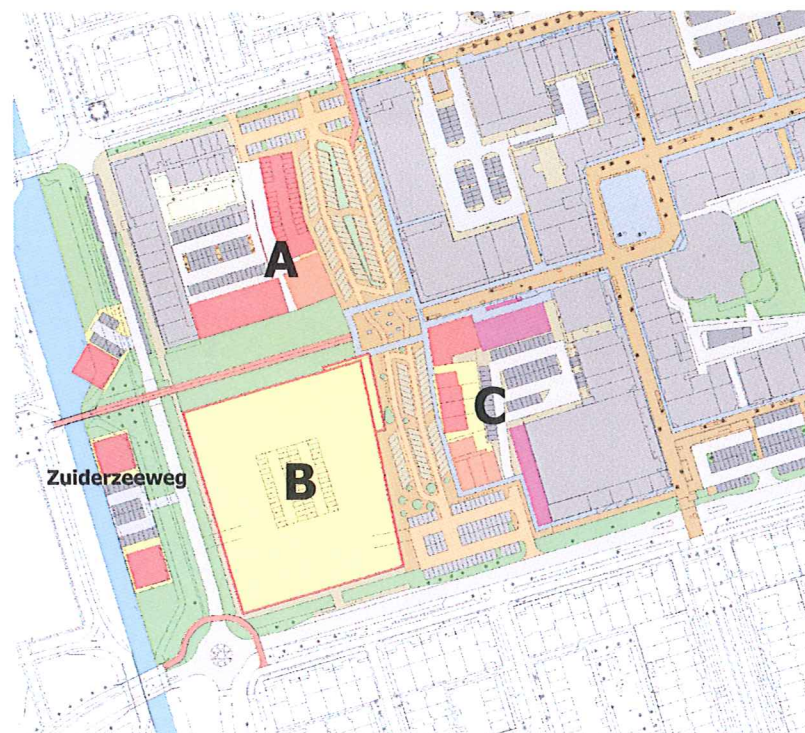
#### Verbeelding:

In ontwikkeldveld A (het bouwblok achter de bestaande Sfinx) worden de grenzen tussen V-2, GD-2 en Groen aangepast. Een en ander is aangegeven op de bij deze bijlage opgenomen uitsnede van het plangebied.

De grens tussen de bestemmingen V-2 en GD-2 ter plaatse van de Gouwzee wordt opgeschoven richting de Sfinx, hierdoor wordt het gebied met de bestemming V-2 vergroot ten opzichte van het gebied met de bestemming GD-2. De bestemming Groen wordt op de hoek van het Marktplein met de Gouwzee met een klein hoekje uitgebreid.

#### Toelichting:

1. Pagina 38: figuur 4 met de deelgebieden wordt vervangen de volgende figuur:



2. Pagina 43: tekst onder het kopje deelgebied A komt als volgt te luiden:

#### Deelgebied A

In dit deelgebied zijn de volgende functies beoogd:

- 3<sup>e</sup> vleugel Sfinx (Marktplein): 15 zorgeenheden en 13 huur goedkoop appartementen
- hoek Marktplein / Gouwzee: 9 middelduur en 2 dure appartementen

- westzijde Gouwzee: 14 goedkoop en 6 middelduur appartementen  
*Totaal wonen A: goedkoop 17, middelduur 15, duur 2*

- Pagina 46: De aantallen parkeerplaatsen worden vervangen door de nieuw berekende aantallen, de tekst boven het plaatje komt als volgt te luiden:

Zodoende is er in het nieuwe programmagebied een opgaaf tot het realiseren van 425 parkeerplaatsen. De gemeente hanteert in het kader van duurzaam mobiliteitsbeleid een 90% doelstelling. Dat wil zeggen dat er niet voor de piek parkeerplaatsen worden aangelegd, maar voor maximaal 90% van de vraag. Wat de gemeente hiermee feitelijk doet is het bevorderen van het spreiden van autoverkeer en het stimuleren van fietsverkeer. Bij de toekomstige inrichting van het gebied wordt daar ook rekening mee gehouden. Dit betekent dat er op basis van de nu doorgerekende plancapaciteit, een opgaaf is om 297 parkeerplaatsen te realiseren. Het daadwerkelijke aantal benodigde parkeerplaatsen wordt berekend op basis van het programma dat feitelijk wordt gerealiseerd. De balans is dus dynamisch



**Zeewolde**

- Pagina 46: Het plaatje wordt vervangen door het volgende plaatje:



5. Pagina 46: De tekst van de 1<sup>e</sup> alinea onder het plaatje wordt vervangen door de volgende tekst:

In het plangebied zijn, op basis van het huidige programma, zonder daarbij rekening te houden met de aantallen op eigen terrein die horen bij deelgebied B (deze zijn nader te bepalen op basis van het feitelijke programma) mee te rekenen, 355 nieuwe parkeerplaatsen en 82 te handhaven (bestaande) parkeerplaatsen gepland.

6. Pagina 47: plaatje wordt vervangen door bijgevoegd plaatje



Zeewolde

7. Bijlage 5: de parkeerbalans wordt vervangen door bijgevoegde aangepaste versie waarin het nieuwe programma voor deelgebied A is opgenomen

**B. Ambtshalve wijzigingen**

Ambtshalve worden de volgende wijzigingen in het plan aangebracht

*Toelichting:*

1. Paragraaf 5.2 bodem (pagina 51 en 52): de laatste alinea van deze paragraaf wordt aangepast met de resultaten van het bodemonderzoek d.d. 11 november 2013
2. Bijlage 2: het bodemonderzoek d.d. 11 november 2013 wordt toegevoegd

## Regels:

## Artikel 1:

1.34 komt als volgt te luiden:

**Woning:**

Een gebouw dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van één huishouden

## Artikel 6:

Lid 6.1 komt als volgt te luiden:

**Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Gemengd-2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen en/of;
- b. maatschappelijk en/of;
- c. persoonlijke-, publiekgerichte- en zakelijk dienstverlening en/of;
- d. detailhandel met uitzondering van supermarkten en/of;
- e. horeca tot en met categorie B van de 'Lijst met horeca-activiteiten' en/of;
- f. parkeren, (ontsluitings)wegen, paden, groen, water en bij de bestemming behorende voorzieningen zoals tuinen en erven;

alsmede voor:

- g. ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' een ontsluitingsweg voor aangrenzende bestemmingen

met dien verstande:

- h. dat het programma voorziet in niet meer dan 100 zorgeenheden, niet meer dan 110 woningen en niet meer dan 1550 m2 bebouwd oppervlak aan voorzieningen zoals genoemd onder b tot en met e.

## Artikel 7:

Aan lid 7.1 wordt een nieuwe lid e toegevoegd, lid d en e komen als volgt te luiden:

- d. speelvoorzieningen en/of;
- e. parkeren

## Artikel 8:

Lid 8.2 komt als volgt te luiden:

**Bouwregels**

Op de tot 'Verkeer-1' bestemde 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, niet meer dan 5 meter mag bedragen



**Zeewolde**



Artikel 9:

9.2 lid a komt als volgt te luiden:

a. Op de tot 'Verkeer-2' bestemde 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, niet meer dan 5 meter mag bedragen

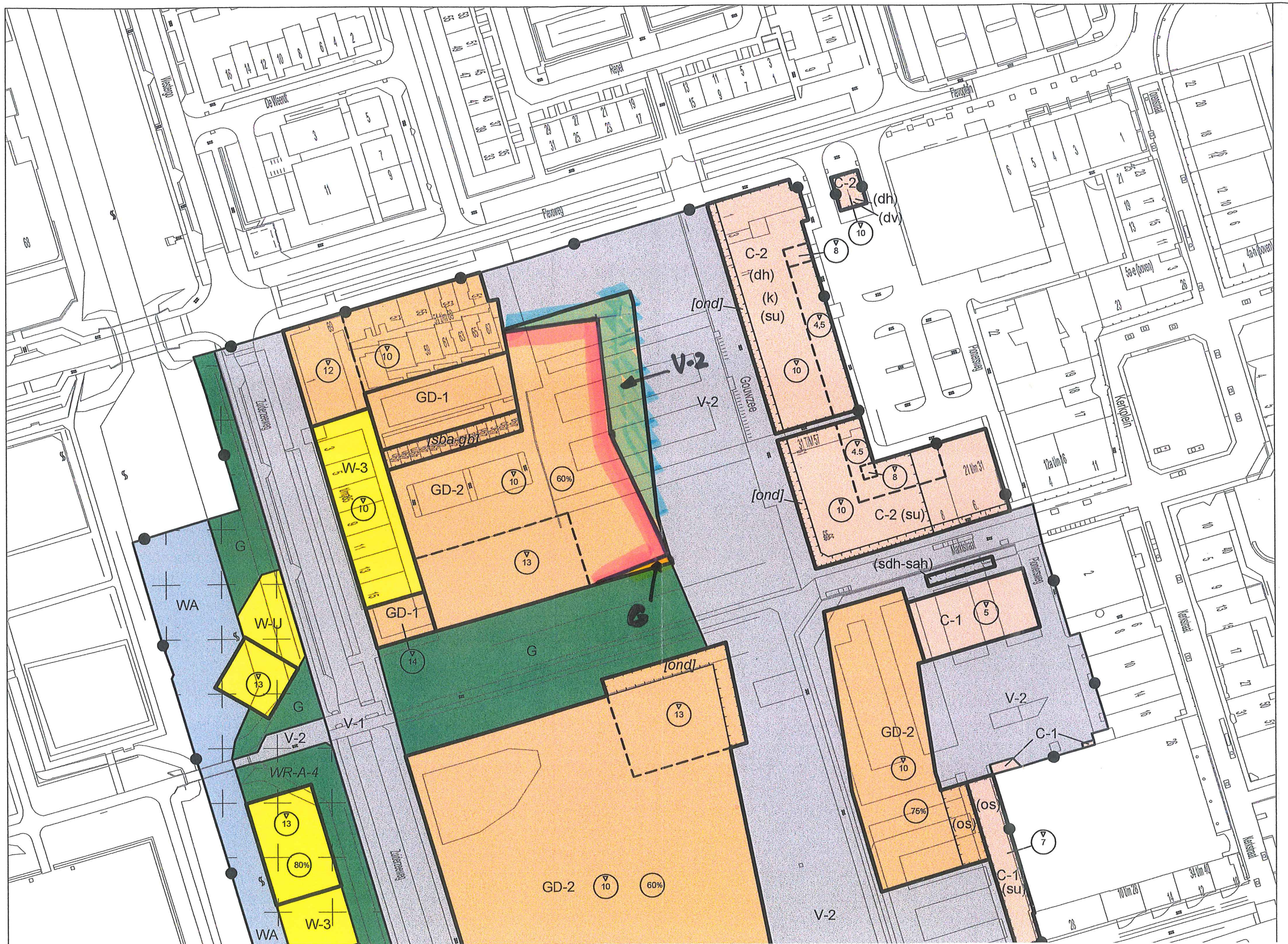
Artikel 13:

13.2.2. sub a komt als volgt te luiden:

a. bebouwing waarvan de oppervlakte niet meer dan 1,5 ha bedraagt en die daar kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en);



Zeewolde



# PARKEERBALANS CENTRUM, CROW 317

## AANWEZIGHEIDSPERCENTAGES

Combi-berekening	Aanwezigheidspercentages			
	wonen	kantoor	detailhan	horeca
morgen	50%	100%	30%	20%
middag	50%	100%	60%	50%
s avonds	100%	5%	10%	100%
koopavond	80%	5%	75%	100%
zaterdag	60%	0%	100%	85%

## BESTAAND

		combi morgen	combi middag	combi avond	combi koopav.	combi weekend
Deel Gouwee/Marktstraat	*1	54,47	111,14	55,08	159,98	151,54
Deel Ravelijn	*1	86,22	163,82	113,47	235,11	216,34
Deel Centraal	*2	361,00	361,00	414,70	420,85	518,85
Gelderseweg - Eilandgracht	*3	113,30	196,19	186,04	186,57	147,70
Gemeentehuis	*1	45,00	45,00	2,25	4,50	2,25
Totaal		659,99	877,15	771,54	1007,01	1036,68

- \*1 Cijfers uit vastgestelde Bestemmingsplan Centrum 2009  
 \*2 Cijfers uit Parkeeronderzoek Centrum, januari 2001  
 \*3 Cijfers uit Projectbesluit ex artikel 3.10 Wro, bouw aanvraag op de hoek Gelderseweg/ Noordereiland 2010

## NIEUW (deel A)

	functie	norm	eenheid	aantal eenh.	zonder combi	combi morgen	combi middag	combi avond	combi koopav.	combi weekend
wonen										
	aanleunwoning/serviceflat (GD-2)	1,05	woning	15,00	15,75	7,88	7,88	15,75	12,60	9,45
	koop, etage, duur (GD-2)	1,60	woning	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	koop, etage, midden (GD-2)	1,40	woning	19,00	26,60	13,30	13,30	26,60	21,28	15,96
	huur, etage, midden/goedkoop (GD-2)	1,10	woning	28,00	30,80	15,40	15,40	30,80	24,64	18,48
					73,15	36,58	36,58	73,15	58,52	43,89

## NIEUW (deel B / Zuiderzeeweg)

	functie	norm	eenheid	aantal eenh.	zonder combi	combi morgen	combi middag	combi avond	combi koopav.	combi weekend
wonen										
	koop, etage, duur (W-3)	1,60	woning	10,00	16,00	8,00	8,00	16,00	12,80	9,60
	koop, etage, midden (W-3)	1,40	woning	20,00	28,00	14,00	14,00	28,00	22,40	16,80
	huur, etage, midden/goedkoop (GD-2)	1,10	woning	25,00	27,50	13,75	13,75	27,50	22,00	16,50
	aanleunwoning/serviceflat (GD-2)	1,05	woning	100,00	105,00	52,50	52,50	105,00	84,00	63,00
kantoren e.d.										
	kantoor zonder baliefunctie (GD-2)	1,55	100 m2	3,00	4,65	4,65	4,65	0,23	0,23	0,00
horeca										
	café/cafetaria (GD-2)	5,00	100 m2	2,00	10,00	2,00	5,00	10,00	10,00	8,50
	restaurant (GD-2)	9,00	100 m2	2,00	18,00	3,60	9,00	18,00	18,00	15,30
					209,15	98,50	106,90	204,73	169,43	129,70

## NIEUW (deel C)

	functie	norm	eenheid	aantal eenh.	zonder combi	combi morgen	combi middag	combi avond	combi koopav.	combi weekend
wonen										
	koop, vrijstaand/multifunctioneel (GD-2)	1,80	woning	5,00	9,00	4,50	4,50	9,00	7,20	5,40
	koop, etage, midden (GD-2)	1,40	woning	8,00	11,20	5,60	5,60	11,20	8,96	6,72
	koop, etage, goedkoop (GD-2)	1,30	woning	8,00	10,40	5,20	5,20	10,40	8,32	6,24
kantoren e.d.										
	kantoor met baliefunctie (GD-2)	2,05	100 m2	8,50	17,43	17,43	17,43	0,87	0,87	0,00
detailhandel										
	winkels dorpscentra (C-1)	3,30	100 m2	9,00	29,70	8,91	17,62	2,97	22,28	29,70
					77,73	41,64	50,55	34,44	47,63	48,06

## BALANS

Huidige aantal parkeerplaatsen	
Flevoplein	105
Stevinweg	9
Stevinhof	91
Gelderseweg	5
Mitra	114
Politiebureau	29
Parkeergarage	187
Horsterplein	147
Open Hof	41
Pioniersweg	48
Zuiderzeeweg	31
Sfinx	51
<b>Totaal</b>	<b>858</b>

Benodigde totaal aantal parkeerplaatsen na invulling deelgebieden voor gehele centrum

	combi morgen	combi middag	combi avond	combi koopav.	combi weekend
100%	836,70	1071,17	1083,86	1282,59	1258,33
90%	753,03	964,05	975,48	1154,33	1132,50

Te realiseren parkeerplaatsen in de nog te bebouwen deelgebieden

	combi morgen	combi middag	combi avond	combi koopav.	combi weekend
100%	-21,30	213,17	225,86	424,59	400,33
90%	-104,97	106,05	117,48	296,33	274,50

Naar boven afronden