

GEMEENTE ZEEWOLDE

BESTEMMINGSPLAN

SCHEPENVELD EN PLANETENVELD 2010

Opdrachtnummer : 07.07
Auteurs : *mRO*
Datum : februari 2011
Versie : versie 8
Vastgesteld d.d. : 31 maart 2011
Inhoud : Toelichting
Planregels
Analoge plankaart

INHOUD VAN DE TOELICHTING

1. INLEIDING	5
1.1 ALGEMEEN	5
1.2 LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	5
1.3 VIGERENDE BESTEMMINGSPLANNEN	6
1.4 EEN ACTUEEL BESTEMMINGSPLAN	6
1.5 OPBOUW TOELICHTING	7
2. BELEIDSASPECTEN	9
2.1 INLEIDING	9
2.2 GEMEENTELIJK BELEID	9
2.3 PROVINCIAAL BELEID	19
2.4 RIJKSBELEID	26
3. HUIDIGE SITUATIE	31
3.1 GESCHIEDENIS	31
3.2 STEDENBOUW	31
3.3 FUNCTIONELE STRUCTUUR	33
3.4 VERKEERSKUNDIGE STRUCTUUR	34
4. TOEKOMSTIGE SITUATIE	37
4.1 INLEIDING	37
4.2 DE BESTAANDE RECHTEN	37
4.3 ZONERING VAN HET BEDRIJVENTERREIN	39
4.4 INPASSING JUPITERWEG 36	41
4.5 (PERIFERE) DETAILHANDEL EN KANTOREN/ZAKELIJKE DIENSTVERLENING	42
5. MILIEU	47
5.1 GELUID	47
5.2 BODEM	48
5.3 BEDRIJVIGHEID EN MILIEUZONERING	49
5.4 EXTERNE VEILIGHEID	51
5.5 LUCHTKWALITEIT	56
5.6 WATERTOETS	57
5.7 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE	58
5.8 FLORA EN FAUNA	60
6. JURIDISCHE ASPECTEN	63
6.1 INLEIDING	63
6.2 ANALOGIE PLANKAART	63
6.3 PLANREGELS	64
6.4 AFSTEMMING MET ANDERE REGELGEVING	64
6.5 ARTIKELGEWIJZE TOELICHTING	65
7. UITVOERBAARHEID	69
7.1 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	69
7.2 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	69
7.3 HANDHAVING	70

1. INLEIDING

1.1 Algemeen

Met dit bestemmingsplan 'Schepenveld en Planetenveld 2010' is beoogd om een actueel planologisch-juridisch kader te bieden voor het bedrijventerrein Schepenveld en Planetenveld. De bestaande bestemmingsplannen worden daarbij vervangen door één actueel bestemmingsplan voor Schepenveld en Planetenveld. Daarbij is de onlangs vastgestelde Gemeentelijke Vestigingsvisie in het nieuwe bestemmingsplan geïmplementeerd (de GVV is in mei 2008 vastgesteld door de gemeenteraad van Zeewolde en op 12 september 2008 goedgekeurd door de Provincie Flevoland).

Daartoe is bij de voorbereiding van dit bestemmingsplan een "Uitgangspuntennotitie Schepenveld en Planetenveld" opgesteld. In deze uitgangspuntennotitie zijn de doelstellingen van het GVV, voor zover ze relevant zijn voor Schepenveld en Planetenveld, nog eens in beeld gebracht en is de huidige situatie op Schepenveld en Planetenveld geïnventariseerd.

In het bestemmingsplan zijn deze uitgangspunten omgezet in een adequate, toetsbare regeling die afgestemd is op de actuele eisen van beleid en beheer, op basis waarvan vergunningen kunnen worden verleend.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied voor bestemmingsplan Schepenveld en Planetenveld beslaat het grondgebied aan de noordzijde van Zeewolde. Concreet loopt de begrenzing aan de noordzijde over de Gelderseweg, aan de zuidkant van de woningen aan de Distel Tarweweg, over de Zomergerst, de Diamantweg naar de Sportlaan. Via de Muiderweg en het Schepenveld loopt de begrenzing weer terug naar de Gelderseweg. Op de volgende pagina is een figuur opgenomen met de ligging van het plangebied.

Voor het perceel aan de Jupiterweg 36, gelegen op het bedrijventerrein Planetenveld, is in eerdere instantie een separaat 'postzegelplan' opgesteld. Nu dit plan is afgerond, is besloten om de regeling in het nieuwe bestemmingsplan Schepenveld en Planetenveld in te passen.



Ligging plangebied

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Momenteel vigeren in het plangebied 5 bestemmingsplannen (inclusief herzieningen) die door het opstellen van het bestemmingsplan "Schepenveld en Planetenveld" (deels) worden vervangen. Het betreft:

- het bestemmingsplan Schepenveld 1994;
- partiele herziening detailhandel Schepenveld/Krachtenveld (2005);
- partiele herziening Sportlaan/Gelderseweg (1998);
- het bestemmingsplan Horsterveld-N (1997);
- het bestemmingsplan Jupiterweg 36 (2008).

1.4 Een actueel bestemmingsplan

De gemeente Zeewolde is voornemens om haar hele grondgebied te voorzien van actuele bestemmingsplannen.

Daarnaast is vanaf 1 juli 2008 de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) van kracht geworden. Dit betekent dat voor het gehele gemeentelijke grondgebied bestemmingsplannen verplicht zijn gesteld, ook voor het stedelijk gebied. Daarbij moeten de bestemmingsplannen binnen een periode van tien jaar, gerekend vanaf de datum van vaststelling van het bestemmingsplan, opnieuw worden vastgesteld.

Daar komt bij dat het bestemmingsplan niet alleen een belangrijk beleidsinstrument voor de gemeente is, maar ook het planologisch en juridisch bindende kader voor de burgers vormt. Het bestemmingsplan vormt het toetsingskader voor bouwplannen en de ruimtelijke inrichting van het gebied. Daarnaast wordt in een bestemmingsplan het ruimtelijke beleid aangegeven voor de komende tien jaar. Vanwege dit eerste aspect is het voor bedrijven en burgers van belang dat het bestemmingsplan duidelijk aangeeft wat de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden zijn. Vervolgens is het van belang dat in vergelijkbare situaties een zelfde bouwmogelijkheid aanwezig is. De actualisering van bestemmingsplannen heeft enerzijds betrekking op een aanpassing aan de feitelijke situatie. Anderzijds betreft de actualisering een aanpassing aan gewijzigde beleidsinzichten en aan gewijzigde juridische kaders. Uitgangspunt bij dit bestemmingsplan is de "Standaardregeling bestemmingsplannen" die door de gemeente Zeewolde is opgesteld, alsmede de meest recente inzichten omtrent het digitaal en analoog opstellen van bestemmingsplannen zoals dit is verwoord in de landelijke RO standaarden en regels 2008 (o.a. Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen).

1.5 Opbouw toelichting

De toelichting van onderhavig herziening is als volgt opgebouwd. Hoofdstuk 2 omvat het vigerende (planologische) beleid op zowel rijks-, provinciaal- als gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 3 beschrijft in het kort de huidige situatie van zowel het omliggende gebied als het plangebied zelf. In hoofdstuk 4 volgt een beschrijving van de beoogde toekomstige situatie. Vervolgens wordt in hoofdstuk 5 diverse milieu aspecten beschreven. In hoofdstuk 6 worden de juridische aspecten van het plan verwoord. Tot slot gaat hoofdstuk 7 in op de maatschappelijke en economische haalbaarheid.

2. BELEIDSASPECTEN

2.1 Inleiding

In de keuze van het te voeren beleid dient een gemeente rekening te houden met het opgestelde eigen beleid en dat van het Rijk en de provincie Flevoland. Dit geldt vooral daar waar beleidsuitgangspunten aan de orde komen die betrekking hebben op de inhoud van het plan. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het beleid van de diverse overheden.

2.2 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleidskader wordt onder andere gevormd door de "Gemeentelijke Vestigings Visie", de "Analyse toekomstige detailhandelsstructuur Zeewolde", het "Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan", de toekomstvisie "Zeewolde, een generatie verder", het "Koersdocument Structuurvisie Zeewolde" en de Welstandsnota. Deze nota's worden in deze paragraaf besproken.

Gemeentelijke Vestigingsvisie

De Provinciale beleidsregel is voor de gemeente aanleiding geweest om een gemeentelijk locatiebeleid op te stellen. Daartoe is in september 2006 begonnen met de voorbereiding van een Visie Werklocatie Zeewolde 2030, Basisdocument Gemeentelijke Vestigingsvisie opgesteld (hierna GVV). In maart 2008 heeft het College van burgemeester en wethouders de GVV vastgesteld en daarbij bepaald dat de GVV uitgangspunt is voor de herziening van bestemmingsplannen en het verlenen van ontheffingen.

De Gemeentelijke Vestigingsvisie (GVV):

In de GVV is een inventarisatie opgenomen van de huidige werklocaties met inzicht in het harde en het zachte aanbod aan bedrijventerrein. Vervolgens is een zogenaamde vraagprognose en planningsopgave voor de gemeente opgesteld en is een groot aantal aanbevelingen en conclusies gedaan. Relevant voor het bestemmingsplan Schepenveld en Planetenveld is dat er voor bedrijventerreinen verschillende productsegmenten worden onderscheiden:

1. hoogwaardig,
2. grootschalig gemengd,
3. middenschalig gemengd,
4. kleinschalig gemengd.

Zo geldt voor het middenschalig gemengde productsegment dat het gericht is op gemengde bedrijvigheid (productie, bouw, opslag & distributie en groothandel) in de milieucategorieën 1 t/m 3 en dat de kavelgrootte varieert tussen de 750 en 4.500 m². Het kleinschalige gemengde productsegment is gericht op gemengde kleinschalige bedrijvigheid (starters en doorstarters) in de milieucategorieën 1 t/m 3, waarbij de kavelomvang varieert 150 tot 1.500 m². Voor kantorenzones op bedrijventerreinen is een specifiek profiel opgesteld.

De planningsopgave tot 2030 is voor deze vier specifieke segmenten verschillend. De minimale behoefte aan (nieuw) terrein wordt geschat op 70 ha. De maximale behoefte bij een bovenmatige economische ontwikkeling bedraagt ca. 300 ha.

Branchering:

Volgens de GVV biedt het centrum van Zeewolde voldoende ruimte om tot 2030 winkels te accommoderen. Perifere detailhandel past met name vanwege de omvang en het parkeren niet in het centrum en is aangewezen op locaties daarbuiten. Volgens het geldende beleid kon dit uitsluitend in, of aansluitend aan bestaand bebouwd gebied.

Op de huidige bedrijventerreinen zijn de vestigingsmogelijkheden voor perifere detailhandel echter nog onvoldoende afgestemd op de snelle veranderingen in deze branche.

Door de goede bereikbaarheid, het gratis parkeren, voldoende ruimte, de groeiende bevolking en veel nieuwbouw wordt de realisering van een PDV-cluster op een werklocatie mogelijk. Qua koopkracht, marktruimte en in vergelijking met plaatsen van vergelijkbare omvang is er draagvlak aanwezig voor uitbreiding, met name op het terrein van wonen, tuincentra, doe-het-zelf en interieur. Clustering is daarbij een succesbepalende factor. Een planologische reservering van in totaal 25.000 m², geclusterd op een specifieke werklocatie met een goede branchering biedt daarbij volgens de GVV goede kansen.

Verder kan op basis van GVV worden gesteld dat het uitgangspunt is dat kantoren en zakelijke dienstverlening worden geconcentreerd op Horsterparc. Voor elders gevestigde kantoren en zakelijke dienstverlening wordt de verplaatsing naar Horsterparc voorgestaan.

De gemeenteraad van Zeewolde heeft besloten om voor perifere detailhandel het terrein Vestingveld te ontwikkelen.

Om deze ontwikkeling niet negatief te beïnvloeden is het niet wenselijk om (buiten de bestaande legale detailhandelsvestigingen) verdere uitbreiding van detailhandel op bedrijventerreinen te bevorderen. Daarnaast zal er tegen de niet legale detailhandelsvestigingen handhavend worden opgetreden.

Quickscan PDV-locatie Vestingveld:

In 2006 is daartoe een quick scan uitgevoerd door bureau Stec. voor de ontwikkeling van een PDV-locatie op Vestingveld. In deze quick-scan is onderzoek gedaan naar de haalbaarheid van een nieuwe werklocatie voor perifere detailhandel. De potentiële marktruimte is bepaald op basis van het huidige aanbod en een aantal aannames over groei-ontwikkeling en economisch perspectief. Conclusie van het onderzoek is dat er in Zeewolde zeker behoefte is aan een dergelijke PDV-locatie.

Onder perifere detailhandel die op het bedrijventerrein Vestingveld een plaats kan krijgen, worden de volgende branches gerekend:

- plant en dier (tuincentra)
- doe het zelf (bouwmarkten)
- caravans- en botenstalling

- autohandel
- tankstations
- wonen (woninginrichting, keukens, badkamers, vloeren, meubels)
- sportartikelen
- babyartikelen.

Verder zouden op Vestingveld ook leisure en horeca toelaatbaar kunnen zijn. Voor al deze functies geldt echter wel dat de vestiging daarvan in Vestingveld niet tot een ontwrichting van het voorzieningenniveau in het centrum van Zeewolde mogen leiden.

Bij de ontwikkeling van Vestingveld zal worden gestart met het concentreren van perifere detailhandel en zal de automotivebranche naar verwachting pas in tweede instantie aan bod komen (autohandel en aanverwante zaken).

Binnen het PDV cluster moeten volgens de quick-scan een aantal krachtige trekkers komen. Daarnaast is het van belang voor een branchemix te zorgen. Hierbij wordt gedacht aan een evenwichtige mix van wonen, doe-het-zelf, plant en dier. Eventueel uitgebreid met grootschalige winkels op het terrein van sport- en babyspullen. Bovendien dienen een aantal horeca en leisure-achtige functies aangeboden te worden om de attractiviteit te verhogen. De ondergrens van de oppervlakte van de toe te laten vestigingen ligt in de gemeente bij 1500 m², waarvan met een goede motivering kan worden afgeweken.

Analyse toekomstige detailhandelsstructuur

In opdracht van de gemeente Zeewolde heeft Droogh Trommelen en Partners een analyse uitgevoerd van de toekomstige detailhandelsstructuur in Zeewolde. De resultaten hiervan zijn opgenomen in het rapport 'Zeewolde – Analyse toekomstige detailhandelsstructuur', Droogh Trommelen en Partners, 5 november 2009. De aanleiding voor de analyse is dat in de gemeente diverse ontwikkelingen gaande zijn op detailhandelsgebied. Zo is het centrum uitgebreid met het winkelcentrum Ravelijn, is de gemeente voornemens in de nieuwbouwwijk Polderwijk een wijkondersteunende supermarkt te realiseren en op het bedrijventerrein Vestingveld wordt gedacht aan een PDV cluster. Doordat de bevolking minder snel groeit dan verwacht bestond de behoefte aan actualisatie en afstemming van de detailhandelsmogelijkheden in Zeewolde. Het doel van de analyse is dan ook om te komen tot actualisatie en afstemming van de toekomstige detailhandelsmogelijkheden, om vervolgens uitspraken te doen over de gewenste detailhandelstructuur in Zeewolde.

Huidige structuur

De analyse vermeldt over de huidige structuur het volgende. Het winkelaanbod in Zeewolde is in sterke mate geconcentreerd in het centrum. Hierop zijn enkele uitzonderingen, zoals bedrijventerrein Schepenveld waar een concentratie van grotere en kleinere aanbieders van gerichte non-food (traditionele PDV) is gevestigd, zoals bouwmarkten, tuincentrum en woonzaken. Het aanbod is echter niet geclusterd, maar verspreid gevestigd tussen andere bedrijvigheid. Hierdoor heeft het aanbod geen collectieve uitstraling en is Schepenveld voor de consument ook niet herkenbaar als PDV-locatie, aldus de analyse.

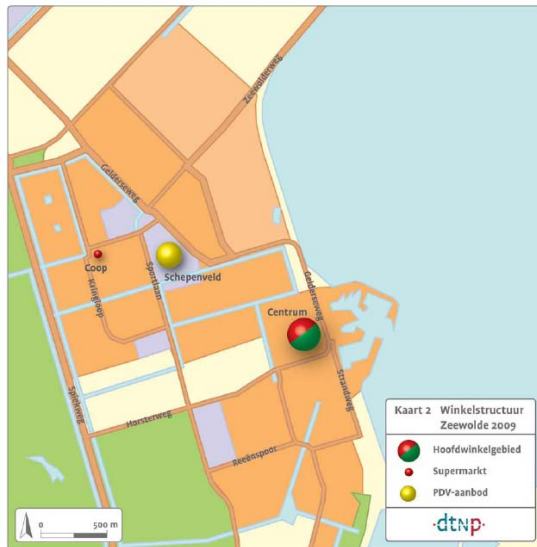
Ambities toekomstige structuur

De gewenste detailhandelsstructuur van Zeewolde bestaat uit:

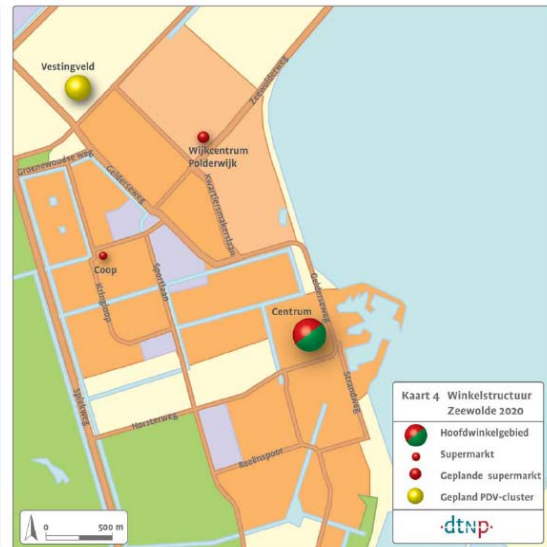
- Kernwinkelgebied waar het winkelaanbod zo groot en compleet mogelijk is;
- Een/enkele wijkondersteunende supermarktvorzieningen, centraal in de woonwijk;
- Eén herkenbaar PDV-cluster op een goed bereikbare locatie in of direct aan de kern waar grootschalig PDV-aanbod wordt geconcentreerd.

De gemeente Zeewolde streeft hierbij de volgende winkelstructuur na:

- Het centrum is het belangrijkste winkelgebied. Winkels worden, indien mogelijk, in het centrum (kernwinkelgebied) van Zeewolde gevestigd;
- Solitaire supermarkten in Horsterveld en Polderwijk bieden inwoners van de wijk een boodschappenvoorziening;
- De locatie Vestingveld is de PDV-locatie voor een modern en herkenbaar PDV-cluster.



Huidige detailhandelsstructuur Zeewolde (bron: Droogh Trommelen en Partners)



Gewenste detailhandelsstructuur Zeewolde (bron: Droogh Trommelen en Partners)

Invulling PDV-cluster Vestingveld

Blijkens de analyse zijn de uitbreidingsmogelijkheden in de PDV-branches ten opzichte van het bestaande PDV-aanbod zeer beperkt. Bij de invulling zal daarom vooral ingezet moeten worden op verplaatsing van bestaande grootschalige winkels met volumineus aanbod. Clustering van het aanbod komt de ruimtelijke kwaliteit ten goede. Nieuwvestiging van grote winkels in deze branches dienen op Vestingveld geaccommodeerd te worden. Vestingveld is een geschikte locatie voor grootschalige winkels met volumineus aanbod die niet in een regulier winkelgebied (het centrum) terecht kunnen. Op Vestingveld kan ook ruimte geboden worden voor detailhandel in auto's, boten, motoren, caravans, (landbouw)machines en grove bouwmaterialen.

Beleidskader

De analyse mondt uit in het navolgende beleidskader. De gemeente Zeewolde moet detailhandel inpassen in 3 winkelgebieden:

- Hoofdwinkelgebied: alle vormen van detailhandel zijn toegestaan;
- Wijkondersteunende supermarkt: supermarkt met een wijkverzorgend karakter met een omvang van maximaal 1.200 m² winkelvloeroppervlakte (WVO);
- PDV-cluster Vestingveld: locatie voor grootschalige detailhandel in volumineuze artikelen (woninginrichting, doe-het-zelf, tuin) met een bovenlokaal verzorgend karakter. Op deze locatie is grootschalige detailhandel met aanbod dat aanvullend is op het centrum toelaatbaar.

Het voorgaande betekent dat buiten het kernwinkelgebied, Vestingveld en de twee wijkondersteunende supermarkten geen (nieuwe) detailhandel of substantiële uitbreiding van bestaande winkels kan worden toegestaan. Indien mogelijk (bijvoorbeeld bij leegstand) dient voor bestaande winkelvestigingen buiten de genoemde winkelgebieden tot functiewijziging te worden overgegaan, zodat de winkelfunctie buiten de beoogde winkelgebieden op den duur verdwijnt.

Ook op bestaande bedrijventerreinen, zoals Schepenveld, kan geen nieuwe detailhandel worden toegestaan. Uitzonderingen hierop zijn alleen mogelijk middels ontheffing als deze detailhandel door hinder en/of gevaar redelijkerwijs niet gevestigd kan worden in het centrum of op Vestingveld (o.a. brand- en explosiegevaarlijke goederen). Detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit kan wel op Schepenveld worden toegestaan, indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- De detailhandelsfunctie is ondergeschikt en is gemaximeerd aan de hoofdfunctie;
- De detailhandelsfunctie is gerelateerd aan de hoofdactiviteit en betreft de verkoop van door het bedrijf zelf geproduceerde producten.

Toekomstvisie 'Zeewolde, een generatie verder'

De gemeente Zeewolde heeft in haar toekomstvisie 'Zeewolde, een generatie verder (2001)' haar toekomstplannen beschreven. Bij de totstandkoming van dit rapport zijn veel inwoners uit Zeewolde betrokken. In de toekomstvisie wordt Zeewolde in 2030 als een gemeente gezien met één hoofdkern in een omvangrijk en gevarieerd buitengebied. Een belangrijk doel van de toekomstvisie is een beter voorzieningenniveau en een meer evenwichtige bevolkingsopbouw. Een beheerste, langdurig vol te houden groei van de kern Zeewolde zal leiden tot een beter voorzieningenniveau en een meer evenwichtige bevolkingsopbouw dan de huidige opbouw die zich kenmerkt door grote pieken in de categorie 0 tot 14 jaar en de categorie 30 tot 45 jarigen. In de komende decennia komen er nieuwe wijken, een completer centrum en meer woningen voor ouderen en voor jongeren. Rust, ruimte en natuur blijven echter de belangrijkste kenmerken van Zeewolde.

Koersdocument Structuurvisie Zeewolde

De Raad van Zeewolde heeft in november 2008 de opdracht gegeven voor het opstellen van een Structuurvisie voor de gehele gemeente. Aanleiding hiervoor vormde de wettelijke verplichting uit de nieuwe Wro, de lopende discussie over de schaa sprong van Almere en de behoefte om ook na 25 jaar bestaan helderheid te geven over de toekomst van de gemeente. In dit proces

staan de kernwaarden van Zeewolde niet meer ter discussie. Die kernwaarden zijn: rust, ruimte, groen en dynamiek. Het is de bedoeling om de structuurvisie in 2010 door de Raad te laten vaststellen. Het koersdocument, dat in juni 2009 door de raad is vastgesteld, is een eerste besluit over de hoofdlijnen van de gewenste ontwikkeling. Het is geen uitvoeringsplan. Met het Koersdocument geeft de gemeente aan op welk punt op de horizon zij zich wil oriënteren voor de komende decennia.

Voor de structuurvisie hanteert de gemeente de volgende uitgangspunten:

1. Robuuste toekomstbestendige gemeente: de gemeente Zeewolde wil een robuuste zelfstandige gemeente zijn met een zelfstandige positie in zuidoost Flevoland, waarin de gemeente eigen keuzes kan maken voor de ontwikkeling.
2. Kwaliteit in plaats van kwantiteit: voor bewoners en gebruikers van de gemeente staat kwaliteit voorop. Voordat ruimtelijke ontwikkelingen daadwerkelijk in gang gezet worden wil de gemeente zich beraden op de meerwaarde daarvan.
3. Ruimte voor specifieke bevolkingsgroepen: er is meer ruimte nodig voor diversiteit, waaronder senioren en jongeren. Zij behoeven woonruimte, specifieke voorzieningen en ontwikkelingsmogelijkheden.
4. Gebruik kansen van bos en water: Bos en water zijn kwaliteiten van Zeewolde. Kwaliteiten die nog niet optimaal worden benut bij het aanbod van recreatie, wonen en werken. De gemeente wil deze kansen beter benutten.
5. Gebruik de oriëntatie op het oude land: Zeewolde is van oudsher sterk georiënteerd op het oude land, zowel sociaal-cultureel als qua werkgelegenheid. Deze culturele en ruimtelijke verbondenheid biedt een goede basis voor bestuurlijke samenwerking met de gemeenten aan de overzijde van het randmeer.
6. Sluit niet de ogen voor dynamiek van Almere: Almere is de buurgemeente van Zeewolde, een stad die sterker dan onder invloed staat van de Randstad. Deze dynamiek wil de gemeente Zeewolde benutten.

Voor de structuurvisie zijn op de volgende vijf onderwerpen beleidsuitspraken ontwikkeld, de zogenoemde bouwstenen:

- Ontwikkelingen in een groter perspectief
- De toekomst van de bestaande kern
- De economische toekomst
- De bereikbaarheid
- De groene toekomst

Daarnaast heeft de gemeente de behoefte om duurzaamheid en innovatie als rode draad de strategie te laten bepalen. Onderstaand worden deze punten kort toegelicht.

Ontwikkelingen in groter perspectief

Zeewolde vervult al 25 jaar een rol als opvangkern voor ruimtezoekende bewoners en bedrijven van het oude land. Die rol voor wonen, werkgelegenheid, voorzieningen en recreatie willen de gemeente ook de komende jaren blijven vervullen. Dat hoeft niet perse te leiden tot uitbreiding

van de kern Zeewolde. Er zijn ook andere mogelijkheden. Functieverweving tussen bijvoorbeeld wonen, recreatie, landbouw, zorg en werkgelegenheid moet onze gemeente aantrekkelijker te maken voor de toekomst.

De toekomst van de bestaande kern

Zeewolde is de afgelopen 25 jaar geleidelijk gegroeid en zal dit blijven doen. De gemeente is van mening dat de kwaliteit van de bestaande kern kan worden behouden door inbreiding en uitbreiding. Qua tempo wordt aangesloten bij de gemiddelde groei van in ieder geval 250-300 woningen per jaar in de afgelopen 25 jaar. Voorzien wordt in de zelfstandige vraag die is ontstaan uit het eigen dorp: starters op de woningmarkt, studenten die terugkeren en ouderen op zoek naar een ander type woning. Daarnaast blijft de gemeente ruimte bieden aan mensen van buiten, zoals ze dat altijd heeft gedaan. Binnen het profiel van rust en ruimte blijft de gemeente zich ontwikkelen tot een volwaardig, zelfstandig dorp. Bij het bouwen binnen de kern is het van belang de centrale groene zones te respecteren.

Economische toekomst

Zeewolde wil zich geleidelijk ontwikkelen met de bestaande kwaliteiten van rust, ruimte en groen als randvoorwaarde. De ligging nabij de Randstad zorgt voor een toename van de economische dynamiek en daar wil de gemeente op een goede manier mee omgaan. Gekozen wordt voor een divers economisch profiel. Er wordt naar gestreefd om de grotere industrie op of nabij Trekkersveld te concentreren. Thuiswerken, flexwerken en digitalisering zorgen ervoor dat het steeds makkelijker wordt om thuis te werken, of op afstand in een flexkantoor. Dat betekent dat werkgelegenheid veel meer omvat dan het aanleggen van nieuwe bedrijventerreinen. Zeewolde heeft unieke recreatieve mogelijkheden centraal in Nederland. De ligging aan water en natuur is een sterke basis voor het recreatieve profiel. Het nieuwe natuurgebied Oostvaarderswold heeft de ambitie om zelfs een internationaal publiek te trekken. Dat biedt kansen voor verblijfsrecreatie (campings, hotels) en aanvullende dienstverlening aan toeristen. We zien kansen voor vooral kleinschalige ontwikkelingen. Met deze ontwikkelingen wordt in belangrijke mate bijgedragen aan behoud en uitbreiding van de plaatselijke werkgelegenheid. Zeewolde heeft een grote dagelijkse pendel, die een uitvloeisel is van de ligging aan de rand van de Randstad. Deze pendel blijft bestaan. Wel streven wordt gestreefd naar een balans tussen de groei van het aantal arbeidsplaatsen en de groei van de beroepsbevolking. Dit betekent niet dat iedere bewoner van Zeewolde hier in de toekomst een baan zal vinden. Een verdere differentiatie van de werkgelegenheid zorgt dat werknemers met verschillende opleidingsniveaus in Zeewolde aan de slag kunnen.

Bereikbaarheid

De ligging van Zeewolde zorgt voor een (auto)mobiele bevolking. Veel inwoners werken buiten de gemeente, waardoor tweemaal daags een forensenstroom het dorp in en uit gaat. Voor de ontsluiting van Zeewolde is de 'grote ring' van wegen bepalend, gevormd door de Gooiseweg, de Ganzenweg (naar Harderwijk), de A28 en de Nijkerkerweg. De Spiekweg maakt hier onderdeel van uit als kortsluiting tussen N305 en N301. Gestreefd wordt op deze wegen naar een zo goed mogelijke doorstroming, waarbij in ieder geval een verdubbeling van de Gooiseweg hoort. Daarnaast is aandacht

nodig voor de ontsluiting richting Nijkerk (N30) en Harderwijk (N302). Ingezet wordt ook op een geleidelijke verbetering van het openbaar vervoer die aansluit bij de groei van de bevolking. Aandacht is nodig voor de aansluiting met de recreatieve functies, vooral in de zomer, en het aansluiten op koopavonden, uitgaansavonden of evenementen in de Veluwerand.

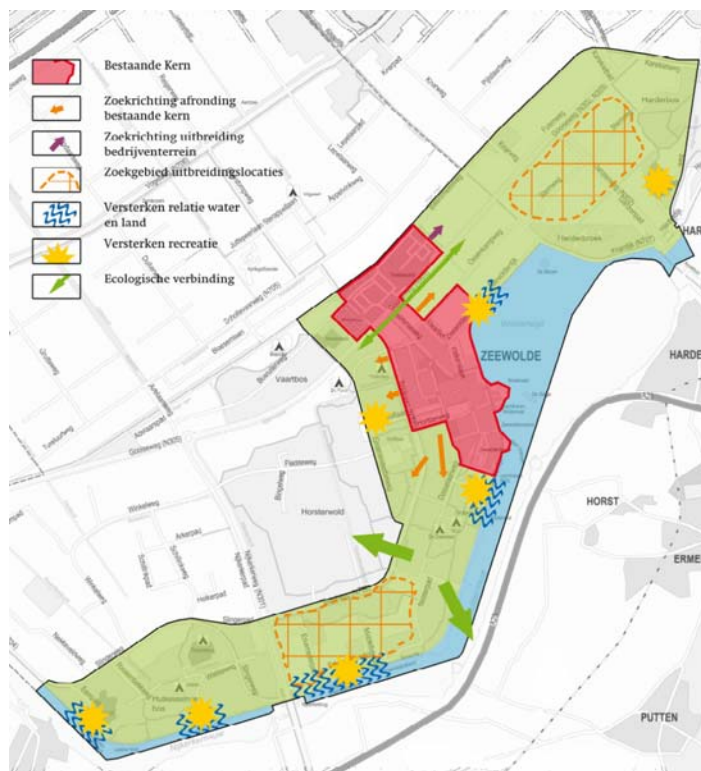
Groene toekomst

Duurzaamheid moet een leidende rol spelen. De bouw van nieuwe woningen of voorzieningen biedt de mogelijkheid om vanaf de start duurzame systemen en principes toe te passen. Natuur heeft een grote intrinsieke waarde, maar ook economische potenties. De 'Ecologische Mainport', die het Oostvaardersland gaat vormen, is een natuurgebied op Europese schaal waaraan toeristische en recreatieve functies kunnen worden gekoppeld. Het recreatieve profiel van Zeewolde kan zo verstevigd worden. Het verduurzamen van de grootschalige landbouw is een aandachtspunt. Wanneer de landbouw verbreedt, dan is een integrale landschapsontwikkeling mogelijk die ook zorg, recreatie of woningbouw omvat.

Rode draad: duurzaamheid en economie

Zeewolde is duurzaam, gezien de windmolens en het gebruiken van een biogascentrale voor de verwarming van de nieuwbouwwoningen in Polderwijk. Het aspect duurzaamheid krijgt daarom een prominente plek in de structuurvisie. Duurzaamheid en innovatie is een paraplu waaronder de ontwikkeling van de gemeente plaatsvindt.

In het koersdocument is een zonerings met hoofdfuncties vastgelegd. Schepenveld en Planetenveld behoort tot de transformatiezone randmeer. In dit gebied ziet de gemeente kansen voor verschillende functieveranderingen. Binnen dit gebied zal ook vorm moeten worden gegeven aan de gewenste kwaliteitslag voor de bestaande kern; waar nodig herstructureren en meer functiemenging, waar mogelijk inbreiding. Wanneer daar in de toekomst behoefte aan blijkt, dan kan meer ruimte voor bedrijven worden gecreëerd door uitbreiding van Trekkersveld in noordoostelijke richting of



Indicatie mogelijkheden in transformatiezone Randmeer volgens Koersdocument

een kleiner terrein in het "zoekgebied uitbreidingslocaties" ten noorden van de bestaande kern. Voor kleinschalige en niet hinderlijke bedrijven wordt gedacht aan menging met andere functies in de bestaande kern of uitbreidingen daarvan. Het is absoluut niet de bedoeling om de gehele randmeerzone op de schop te gooien en daar andere functies te realiseren. Het tempo waarin de vraag zich aandient zal de initiatieven van de gemeente bepalen, maar ook de kwalitatieve randvoorwaarden en het behoud van de kernwaarden van Zeewolde.

De hoofdlijnen van de structuurvisie uit het Koersdocument moeten de komende periode verder worden uitgewerkt.

Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan

In het 'Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP)' staat beschreven hoe de gemeente Zeewolde wil omgaan met de toekomstige mobiliteitsontwikkeling. De verschillende wijken en het centrum van Zeewolde worden ontsloten door wijkontsluitingswegen. Via een zo kort mogelijke route wordt het verkeer naar de dorpsontsluitingswegen en de rondweg vervoerd. Bij het opstellen van het netwerk hebben de volgende aspecten als uitgangspunt gediend:

- goede en heldere ontsluiting van het dorp;
- voorkomen van doorgaand verkeer;
- een evenwichtige verdeling van het verkeer.

Het fietsgebruik wordt binnen de kern gestimuleerd. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen het hoofdfietsroutenet en de secundaire fietsroutes. Op het hoofdfietsroutenet staan doorstroming, directheid en veiligheid centraal. De secundaire fietsroutes vormen de verzamelroutes binnen de wijken en zijn verbonden met scholen en het hoofdfietsroutenet. Bij dit netwerk gaat het vooral om de samenhang en de veiligheid van fietsers.

Welstandsnota

In de Welstandsnota worden regels opgenomen over de gewenste beeldkwaliteit en architectonische vormgeving van bouwwerken. De gemeenteraad van Zeewolde heeft op 1 juli 2004 de welstandsnota voor haar grondgebied vastgesteld. De welstandsnota draagt bij aan het benoemen en versterken van de ruimtelijke karakteristieken en kwaliteiten binnen de gemeente Zeewolde. De gemeente Zeewolde schrijft in de welstandsnota dat ze belang hecht aan een aantrekkelijke gebouwde omgeving.

Welstandscriteria kunnen de ruimte die het bestemmingsplan biedt invullen ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit. Bij de welstandscriteria wordt een onderscheid gemaakt tussen loket-, object- en gebiedscriteria. Deze criteria worden toegepast om te beoordelen of een bouwwerk niet in strijd is met redelijke eisen van welstand. In onderstaande tabel staan de gebiedscriteria voor Schepenveld en Planetenveld, onderdeel van de gebiedscriteria voor (bestaande) bedrijventerreinen. In het algemeen geldt dat de ruimtelijke uitstraling en representativiteit van de bebouwing in de richting van de zogenaamde 'stroomwegen' (o.a. Sportlaan en Gelderseweg) wegen een aandachtspunt vormen.

BEDRIJVENTERREINEN – BASIS	
Algemeen	de bestaande gebouwde omgeving is het kwalitatieve referentiepunt voor ieder (vergunningplichtig) bouwwerk. Dat wil zeggen dat een bouwkundige toevoeging of verandering de bestaande stedenbouwkundige structuur ervan als uitgangspunt neemt.
Relatie met de omgeving	het kantoor / de entree bevindt zich in de representatieve gevel. de representatieve gevel is naar de weg gekeerd. Bedrijfswoningen en / of kantoren dienen voor op het terrein te worden geplaatst.
Bebouwing	bedrijfswoningen zijn als afzonderlijke eenheid herkenbaar (geldt niet voor woonwoneenheden). kantoorgedeelten zijn als afzonderlijke eenheid herkenbaar. bij grotere bouwmassa's dient een gevelgeleding en / of segmentering aangebracht te worden.
Detailering, kleur- en materiaalgebruik	gebruik van baksteen in kantoorgedeelten en / of representatieve gevel.

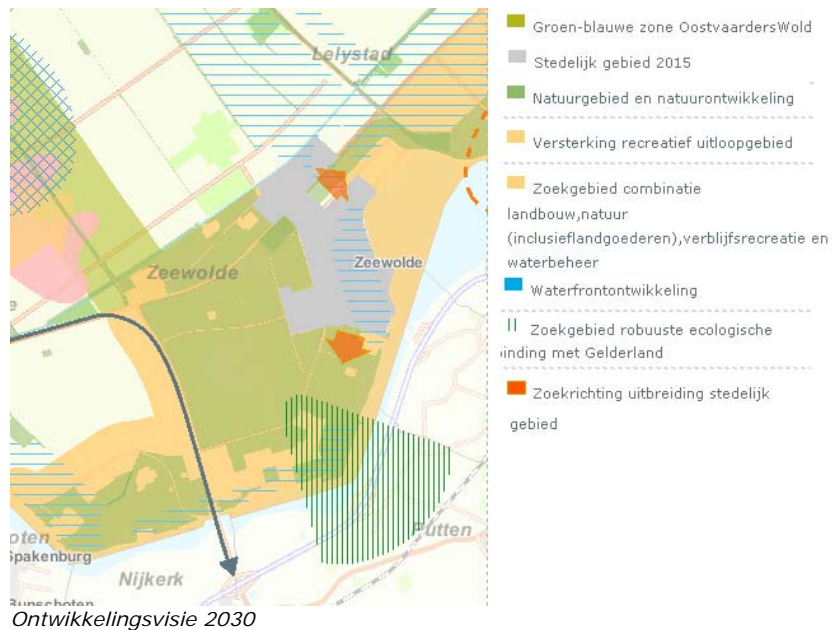
BEDRIJVENTERREINEN – AANVULLEND Planetenveld	
Bebouwing	bedrijfswoning is uitgevoerd in rode baksteen. bedrijfsgebouw in grijstinten, indien baksteen wordt toegepast ook bedrijfsgebouw in rode baksteen.

Erfafscheidingenbeleid

Dit beleid dateert van juni 2009. In de bepaling is opgenomen dat op de bedrijventerreinen (Horsterparc, Gildenveld, Krachtenveld, Planetenveld, Schepenveld en Trekkersveld) voor de voorgevelrooilijn erfafscheidingen tot 1 m¹ hoog zijn toegestaan, achter de voorgevelrooilijn mogen de erfafscheidingen 2 m¹ hoog zijn. Het beleid van de gemeente is om een hekwerk voor de voorgevelrooilijn bestaande uit een open constructie welke dient ter afsluiting van het perceel tot een hoogte van maximaal 2 meter via een ontheffing wel mogelijk te maken.

2.3 Provinciaal beleid

In het Omgevingsplan 2006 is het integrale omgevingsbeleid voor de provincie Flevoland voor de periode 2006-2015 vastgelegd, met een doorkijk naar 2030. Het Omgevingsplan is een bundeling van de vier wettelijke plannen op provinciaal niveau: Streekplan, Milieubeleidsplan, Waterhuishoudingsplan en Provinciaal Verkeer- en Vervoerplan. Het Omgevingsplan bevat tevens de hoofdlijnen van het economische, sociale en culturele beleid. Door het samenvoegen in één plan zijn de hoofdlijnen van het beleid van de provincie Flevoland compact en is de samenhang tussen de diverse beleidsterreinen het best gewaarborgd.



Provinciale hoofdstructuur:

De Flevolandse provinciale hoofdstructuur bestaat uit een stedelijke hoofdstructuur en een groen-blaauwe hoofdstructuur. De groen-blaauwe hoofdstructuur bestaat uit de natuur en de watergebieden in Flevoland. De Flevolandse polders en wateren nemen een centrale plaats in binnen de (inter)nationale ecologische hoofdstructuur. In dat verband is de belangrijkste opgave om een gedegen ecologische verbinding te realiseren tussen de Oostvaardersplassen en de Veluwe. Daartoe is de kust en het water bij Zeewolde aangewezen als "zoekgebied robuuste ecologische verbinding met Gelderland" en maakt het deel uit van de provinciale ecologische hoofdstructuur.

Uit de provinciale hoofdstructuur vloeien geen concrete beleidsregels voor het centrumgebied van Zeewolde voort. Wel relevant is het beleid voor het Natura 2000-gebied "Veluwerandmeren" omdat ook ontwikkelingen in de onmiddellijke nabijheid van dit gebied van invloed kunnen zijn op de waardevolle natuur van de randmeren.

Hoofdpijnen van provinciaal beleid voor Zeewolde:

Gezien de goede omgevingskwaliteiten, de grote woningbehoefte in de aangrenzende delen van Gelderland en Utrecht en de gunstige ligging van Zeewolde kan verwacht worden dat de druk op vestiging in Zeewolde vanuit het 'oude land' zal aanhouden.

Zeewolde heeft met de Polderwijk voor de komende planperiode voldoende ontwikkelruimte.

De infrastructuur zal in de Zuidlob aanpassing behoeven als gevolg van de groei van Almere. De provincie neemt op korte termijn het initiatief om samen met rijk en gemeenten een studie te starten naar het onderliggend wegennet van Zuidelijk Flevoland. Daar moeten oplossingen gevonden worden voor de verwachte capaciteitsproblemen op de Nijkerkerbrug, Nijkerkerweg, Gooiseweg en Rijksweg A27. Daarbij zal de vraag beantwoord moeten worden hoe de eventuele aanleg van een A30 tussen Almere en Nijkerk een oplossing biedt voor deze verkeersproblematiek. De provincie gaat uit van een aansluiting van de A30 op de A27. Uitvoering wordt niet voorzien vóór 2015.

Waterbeheer:

De rol van gemeenten in het waterbeheer. De gemeenten krijgen waterzorgplichten' op het gebied van verwerking van overtollig grondwater en afvloeiend hemelwater in bebouwd gebied. Daarnaast is de gemeente verantwoordelijk voor de doelmatige inzameling en transport van afvalwater. Deze drie zorgplichten worden uitgewerkt in het gemeentelijke rioleringsplan. Van de laatste zorgplicht kan de provincie ontheffing verlenen. Dit is vastgelegd in een provinciale beleidsregel. Voorts kiest de provincie ervoor, indien een samenhangend en doelmatig regionaal watersysteembeheer dat noodzakelijk maakt, aan gemeenten een aanwijzing te geven over de inhoud van het gemeentelijk rioleringsplan.

Het rioleringsplan geeft invulling aan de zorgplichten grondwater, hemelwater en afvalwater. Voor wateroverlast geldt de volgorde vasthouden-bergen-afvoeren, voor watertekort de volgorde vasthouden-bergen-aanvoeren en voor waterkwaliteit geldt schoonhouden-scheiden-schoonmaken. Grondwater en hemelwater mogen niet op de centrale afvalwaterzuiveringsinstallaties terecht komen. Afvloeiend hemelwater mag niet zonder enige vorm van zuivering en retentie in het oppervlaktewatersysteem terecht komen. Schone en vuile waterstromen moeten gescheiden worden, ook in extreme situaties. Overstorten in het systeem zijn niet toegestaan en waar deze nog bestaan dient een sanering plaats te vinden. Bij de inzameling en het transport van afvalwater moet worden gekozen voor robuuste systemen. De uitwerking hiervan vindt plaats in gemeentelijke rioleringsplannen.

Overeenkomstig het Nationaal Bestuursakkoord Water stellen de gemeenten een waterplan op. Hierin moeten zij minimaal opnemen de gemeentelijke bijdrage aan het uitvoeren van de Europese Kaderrichtlijn Water en 'Waterbeheer in de 21e eeuw'.

Belangrijk hierbij is de afstemming met het waterbeheerplan van Waterschap Zuiderzeeland en de samenhang tussen het waterbeheer in het stedelijk en landelijk gebied. Vanwege de sterke relatie tussen de onderwerpen in het gemeentelijke waterplan en rioleringsplan is de provincie voorstander van afstemming tussen dan wel integratie van beide plannen.

Vanaf 1 maart 2007 kunnen het waterschap en de andere Flevolandse overheden werken met het Waterkader "hoe kom ik tot een wateradvies". In het Waterkader is duidelijk aangegeven wat criteria zijn bij het opstellen van een ruimtelijk plan. Met behulp van het waterkader kan een waterparagraaf worden opgesteld en inzicht worden verkregen in de criteria van het waterschap. Het waterkader is als leidraad voor de watertoets van dit bestemmingsplan genomen. In paragraaf 5.6 is de watertoets voor dit bestemmingsplan opgenomen.

Vanaf 1 maart 2007 kunnen het waterschap en de andere Flevolandse overheden werken met het Waterkader "hoe kom ik tot een wateradvies". In het Waterkader is duidelijk aangegeven wat criteria zijn bij het opstellen van een ruimtelijk plan. Met behulp van het waterkader kan een waterparagraaf worden opgesteld en inzicht worden verkregen in de criteria van het waterschap. Het waterkader is als leidraad voor de watertoets van dit bestemmingsplan genomen. In paragraaf 5.6 is de watertoets voor dit bestemmingsplan opgenomen.

Grote Wateren

De Veluwerandmeren vormen met duizenden hectaren aan vrij toegankelijke wateroppervlakte een belangrijk watersportgebied dat zich nog verder kan ontwikkelen. De beste kansen lijken te liggen in het Wolderwijd en het brede deel van het Veluwemeer. De ecologische kwaliteit van het Natura 2000-gebied 'Veluwerandmeren' is echter kwetsbaar en maatregelen zijn nodig om een gunstige staat van instandhouding voor de habitats en soorten in dit natuurgebied te behouden of te bereiken. Om zowel de recreatieve ambities als de ecologische doelen te kunnen waarmaken, is een nieuwe fase van het IIVR-project (Integrale Inrichting Veluwe Randmeren) nodig. Hierin kan afstemming plaatsvinden met lopende projecten als Waterfront Harderwijk, de Zeewolder kustzone en de IJsseldelta (rond Kampen). Ook de mogelijke betekenis van toekomstige streefpeilverhoging in het IJsselmeergebied voor de randmeren moet hierbij worden betrokken.

Voor de grote wateren (inclusief de randmeren) is nog geen differentiatie in ecologische kwaliteiten aangebracht. De waterbeheerder Rijkswaterstaat zal op grond van de Natuurbeschermingswet beheerplannen voor de grote wateren moeten opstellen, waarin duidelijk wordt gemaakt waar deelgebieden liggen van onvervangbare kwaliteit en waar ingrepen nodig zijn om de gewenste kwaliteit te kunnen realiseren.

Wateroverlast

Het waterschap heeft geïnventariseerd in hoeverre de afzonderlijke peilgebieden van de gehele provincie in 2005, in 2015 en in 2050 voldoen aan de normen. Met name mogelijke wateroverlast en de benodigde drooglegging zijn een punt van aandacht. In bijgaande figuur is aangegeven welke gebieden bijzondere aandacht hebben, het plangebied is hier niet in gelegen.

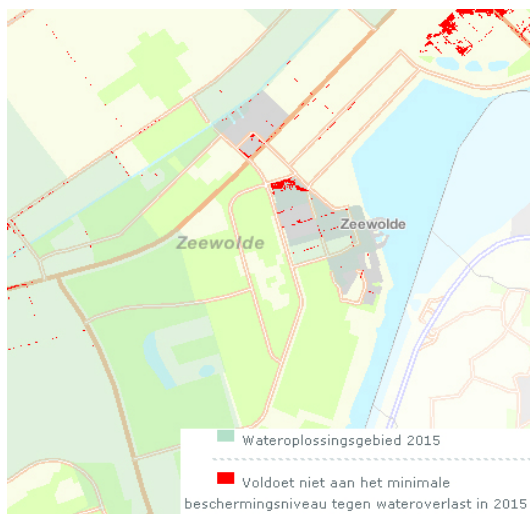
De wateropgave voor de middellange termijn moet in 2015 daadwerkelijk opgelost zijn, terwijl voor de opgave op de lange termijn (2050) in 2009 tussen de gebiedspartners overeenstemming over de oplossingsrichtingen moet zijn. Eén en ander is weergegeven in onderstaande figuren. Het waterschap brengt de ruimteclaim voor waterberging uiterlijk in de eerste



Bron: Ontwerp Waterkader 2050, Waterschap Zuiderzeeland

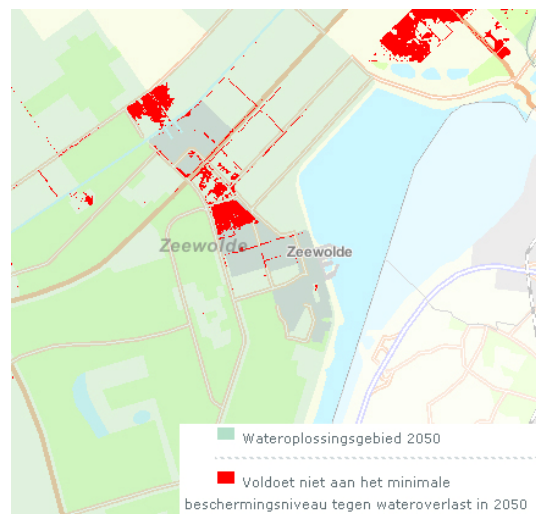
helft van 2008 in beeld. Daarna maakt de provincie de integrale afweging en legt, afhankelijk van de uitkomst, in 2009 de waterbergingslocaties ruimtelijk vast, zodat deze een planologisch beschermde status krijgen. Naar verwachting kan de wateropgave voor 2015 met betrekkelijk eenvoudige maatregelen zonder grote maatschappelijke gevolgen worden opgelost. Voor de lange termijn moet rekening worden gehouden met zwaardere, meer ingrijpende maatregelen.

Tevens is inzicht verkregen in de locaties waar op de middellange termijn (2015) en de lange termijn (2050) niet wordt voldaan aan het minimale beschermingsniveau tegen wateroverlast. De wateropgave zal gebiedsgericht worden opgelost, waarbij de trits vasthouden-bergen-afvoeren het uitgangspunt is. De ruimtelijke weergave hiervan zijn de wateroplossingsgebieden. Dit zijn de waterhuishoudkundige afwateringsgebieden waar, in overleg met gebiedspartners, naar maatregelen wordt gezocht om de aanwezige wateropgave aan te pakken. Dit gebeurt in twee stadia.



Wateropgave 2015

Gemeente Zeewolde
Bestemmingsplan Schepenveld en Planetenveld 2010
mRO /TOE/07.07/ februari 2011 – versie 8



Wateropgave 2050

22

NL.IMRO.0050.BPSchepenPlaneten-VS01
Vastgesteld d.d. 31 maart 2011

Drinkwatervoorziening

In Flevoland wordt de functie 'water voor de openbare drinkwatervoorziening' toegekend aan het diepe zoete grondwater in Zuidelijk Flevoland. De gebieden zijn in de onderstaande figuur aangegeven als respectievelijk beschermingsgebied voor grondwater en boringsvrije zone. Dit grondwater wordt gebruikt voor de onttrekking van voor menselijke consumptie bestemd water. Daarnaast is rond alle drinkwaterwinningen een waterwingebied begrensd. Binnen het waterwingebied mogen alleen activiteiten worden uitgevoerd die nodig zijn in het kader van de winning en bereiding van drinkwater voor de openbare drinkwatervoorziening.



Drinkwatervoorziening

Detailhandel:

Vestiging van detailhandel dient uitsluitend te worden geacommodeerd in of aansluitend aan bestaande bebouwde gebieden.

De detailhandelsstructuur is complementair opgebouwd naar functionele en aan locatiegebonden winkelcentra. De functie van een winkelcentrum is afhankelijk van de positie van de kernen in de (provinciale) stedelijke hoofdstructuur en de locatie binnen de kernen. Binnen de detailhandel zijn sterke veranderingen in vraag en aanbod gaande. De provincie wil daaraan ruimte bieden en bepalen waar de bovenlokale belangen liggen. Het gaat daarbij om onderzoek naar ontwikkelingen in de detailhandel zoals de opkomst van brancheervaging, megasupermarkten, grootschalige thematische ontwikkelingen (sport en vrije tijd), aan de rand van steden te vestigen winkelcentra en detailhandel vanuit groothandelsbedrijven. Dit kan leiden tot aanpassing van de beleidsregel Locatiebeleid Stedelijk gebied. Uitgangspunt daarbij is dat de detailhandelstructuur niet duurzaam wordt aangetast. Er dient zoveel mogelijk te worden aangesloten op bestaande detailhandelconcentraties. Als dat niet mogelijk is, zal op plekken in of aansluitend aan bestaande bebouwde gebieden ruimte worden geboden.

Locatiebeleid:

De provincie heeft het locatie beleid uitgewerkt in het Provinciale Omgevingsplan (2006) en gedetailleerder in de recent vastgestelde Beleidsregel Locatiebeleid Stedelijk Gebied 2008.

Het locatiebeleid voor het stedelijk gebied is gericht op een voldoende gedifferentieerd aanbod van werklocaties in Flevoland, zodat er voor ieder bedrijf en instelling een geschikte locatie gevonden kan worden. Met het locatiebeleid streeft de provincie naar een zodanige vestiging van bedrijven, kantoren en voorzieningen, dat een optimale bijdrage wordt geleverd aan de vitaliteit van steden en dorpen.

Het locatiebeleid draagt bij aan meerdere doelstellingen:

- versterking van de economische ontwikkeling van Flevoland;
- beheersing van de mobiliteit door een goede bereikbaarheid per openbaar vervoer en fiets;
- efficiënt gebruik van infrastructuur en vervoermiddelen;
- verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid, waarbij het parkeerbeleid een belangrijk ondersteunend instrument is.

Er is een indeling in zeven provinciale locatietypen, onderverdeeld in drie categorieën te weten centrummilieus, gemengde woonwerkmilieus en specifieke werkmilieus. In centrummilieus vindt concentratie plaats van arbeids- en bezoekersintensieve functies in combinatie met wonen, goede bereikbaarheid per auto en in de directe nabijheid van openbaarvervoersknooppunten.

De provincie eist een goede motivering die ten grondslag ligt aan een gemeentelijk bestemmingsplan. De motivering wordt bij voorkeur opgenomen in een Gemeentelijke Visie op het Vestigingsbeleid (GVV) voor zover een ruimtelijk plan betrekking heeft op werklocaties in het stedelijk gebied van de gemeente. Daarbij houden gemeenten het volgende aan:

- a. Voor de huidige en toekomstige werklocaties wordt in het plan beschreven tot welke provinciale locatietype(n) deze worden gerekend;
- b. Per locatie wordt binnen het provinciale locatietype aangegeven welke typen bedrijven er gevestigd kunnen worden;
- c. De voorgestelde locatietype(n) en de hierbinnen bestaande en geplande omvang van de bedrijvigheid passen binnen het Omgevingsplan Flevoland 2006 en de uitwerking hiervan in de meest actuele Strategische Visie op Werklocaties Flevoland die een doorkijk geeft naar de komende 10 jaar en gemiddeld om de 3 à 4 jaar wordt herzien;
- d. Als een gemeente voor een locatie geheel of gedeeltelijk wil overgaan tot een ander type bedrijvigheid dan in een eerder vastgesteld plan is mogelijk gemaakt, dan wordt in het ruimtelijk plan ingegaan op de noodzaak, de gevolgen voor het aanbod voor het oorspronkelijke type bedrijvigheid en eventuele compensatie hiervan;
- e. Het provinciale locatietype en de hierbinnen bestaande en/ of geplande omvang van de bedrijvigheid, zoals bedoeld in de Provinciale Strategische Visie op Werklocaties, is afgestemd op de situatie in de Flevolandse gemeenten.

Schepenveld en Planetenveld kunnen worden gerekend tot de specifieke milieus. Binnen deze derde categorie specifieke werkmilieus wordt de subcategorie 'voorzieningenmilieu' aangemerkt als een specifieke locatie dan wel een zone op een regulier bedrijventerrein, waarvoor geldt dat menging met voorzieningen (waaronder reguliere detailhandelsvestigingen) in centrummilieus vanwege de aard en/ of omvang ervan ongewenst wordt geacht.

Binnen het voorzieningenmilieu wordt een onderscheid gemaakt in concentraties van grootschalige detailhandel en perifere detailhandelsvoorzieningen. Laatstgenoemde is in deze casus relevant. Het betreft bedrijven die vanwege specifieke ruimtelijke eisen (omvang en milieuhinder) moeilijk inpasbaar zijn in bestaande winkelgebieden. Het gaat hierbij om voorzieningen in de volgende branches:

- brand- en explosiegevaarlijke detailhandel;
- volumineuze detailhandel: zoals auto's, boten, motoren, fietsen, caravans, tenten, landbouwwerktuigen, grove bouwmaterialen, keukens, bruin- en witgoed, sanitair/badkamers en daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen, zoals accessoires, onderdelen en onderhoudsmiddelen;
- woninginrichting, w.o. meubelen;
- tuincentra;
- bouwmarkten.

Ten aanzien van de **ruimtelijke kwaliteit** geldt:

- a. dat er bij concentraties van grootschalige detailhandel sprake is van een minimale omvang per winkelvestiging (gedacht wordt aan 1.500 m² bvo per winkelvestiging) waardoor een duidelijk onderscheid wordt gemaakt tussen de relatief kleinschalige winkelfuncties waarvoor het centrummilieu een geschikte locatie vormt en de meer grootschalige winkels die vanwege de omvang en functie vaak beter passen op een locatie buiten het centrummilieu;
- b. dat grootschalige detailhandel met een bovenlokale functie/reikwijdte dient aan te sluiten bij bestaande detailhandelsconcentraties. Clusters van grootschalige detailhandelsvoorzieningen (eventueel in combinatie met leisure) kunnen alleen worden geconcentreerd in Almere en Lelystad. De concentratie van grootschalige detailhandel mag geen ontwrichting van de detailhandelsstructuur tot gevolg hebben. Dit zal op basis van een onderzoek aangetoond moeten worden;
- c. dat bij de locatiekeuze zoveel mogelijk gestreefd moet worden naar een complementaire detailhandelsstructuur met een synergie tussen de bestaande detailhandelsvestigingen in het centrummilieu en de nieuw te ontwikkelen detailhandelsvestigingen hierbuiten;
- d. dat een beeldkwaliteitsplan dient te worden toegevoegd aan een ruimtelijk plan voor een werklocatie grenzend aan de snelweg of provinciale weg.

Ten aanzien van de **bereikbaarheid** geldt:

- a. dat bij grootschalige detailhandelsconcentraties en overige voorzieningen sprake is van een zodanige ontsluiting met het openbaar vervoer, dat de locaties in de directe nabijheid van een openbaar vervoer knooppunt zijn gelegen en dat er in de spits sprake is van minimaal 2 busverbindingen per uur per hoofdrichting;

- b. dat voor een adequate auto-ontsluiting er een goede verbinding met het hoofdwegennet is;
- c. dat er een goede fietsontsluiting is, die de woongebieden en de werkgebieden rechtstreeks met elkaar verbindt;
- d. dat het parkeren op eigen terrein dan wel op gedeelde parkeerterreinen plaats dient te vinden, om te voorkomen dat het parkeren wordt afgewenteld op de omgeving.

Ten aanzien van de **leefbaarheid** geldt:

- dat er sprake moet zijn van een goede milieuhygiënische inpassing (zonering) van bedrijven.

Bedrijven die voorkomen in de (milieu)categorieën 4 en 5 van de VNG-bedrijvenstaat zijn uitgesloten.

2.4 Rijksbeleid

Nota Ruimte

Op achtereenvolgens 17 mei 2005 en 17 januari 2006 hebben de Tweede en Eerste Kamer ingestemd met deel 4 van de Nota Ruimte "Ruimte voor ontwikkeling". Met dit deel 4 is de procedure van de planologische kernbeslissing, zoals aangegeven in de Wet op de Ruimtelijke Ordening, afgerond. Met de bekendmaking op 27 februari 2006 in onder andere de Staatscourant is de Nota Ruimte formeel in werking getreden.

De Nota Ruimte is een strategische nota op hoofdlijnen, waarin het nationaal ruimtelijk beleid zoveel mogelijk is ondergebracht. Uitwerkingen van deze Nota zijn onder andere de Nota Mobiliteit, de Agenda Vitaal Platteland en het Actieprogramma Cultuur en Ruimte. Met de inwerkingtreding van deze Nota Ruimte vervallen de Vierde Nota over de Ruimtelijke Ordening Extra (Complete versie van oktober 1999) en het Structuurschema Groene Ruimte van december 1995.

Met de Nota Ruimte worden ook de lopende (PKB-)procedures van de Vijfde Nota, het SGR2 en het Nationaal Verkeers - en Vervoersplan (inclusief de daarin nog geldende versies) integraal afgerond. Deze plannen doorliepen wel de procedure van een PKB, maar zijn echter nooit vastgesteld.

In de Nota Ruimte gaat het om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030. In de nota worden de hoofdlijnen van het (rijks)beleid aangegeven, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (RHS) een belangrijke rol speelt.

Een van de speerpunten van dat beleid is dat het rijk zich, meer dan voorheen, richt op gebieden en netwerken die van nationaal belang zijn. Daarentegen wordt meer ruimte gegeven aan medeoverheden, maatschappelijke organisaties, marktpartijen en burgers.

Het motto 'Decentraal wat kan, centraal wat moet' is hierbij een belangrijk uitgangspunt.

Locatiebeleid:

Het nationale beleid legt al decennia lang de nadruk op het behoud van een gezonde detailhandelsstructuur, met de nadruk op het behoud en bevorderen van ruimtelijk en economisch gezond functionerende binnensteden.

Instrumenten die daarvoor in het verleden werden toegepast betrof onder meer het ABC-locatiebeleid. Vanuit die doelstellingen was er beleidsmatig expliciete aandacht voor grootschalige en buiten bestaande winkelgebieden (perifeer) gelegen detailhandelsvestigingen. Tot het vaststellen van de Nota Ruimte bestond hiervoor een apart nationaal beleidskader, bekend als het PDV (perifere detailhandelsvestigingen)-en GDV-beleid (geconcentreerde grootschalige detailhandelsvestigingen). Het doel van het PDV-beleid was vooral het handhaven van de winkelfunctie van de binnensteden en andere bestaande winkelconcentraties. Het GDV-beleid is ontstaan vanuit de doelstelling daarnaast dynamiek in de detailhandel te bevorderen. Bij het PDV-beleid gaat het om het bestemmen van moeilijk in bestaande centra inpasbare branches op locaties daarbuiten. Het gaat daarbij vooral om branches met volumineuze goederen. Zo zijn veel bouwmarkten en detailhandel in meubelen, door een eigen bestemming of via een ontheffing op de bestemming 'bedrijfsdoeleinden' in het bestemmingsplan, op bedrijventerreinen of andere geïsoleerd gelegen locaties terecht gekomen in het stedelijk gebied (onder verwijzing naar het nationale PDV-beleid).

Het PDV- en GDV-beleid zijn, samen met het ABC-locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen, met de invoering van de Nota Ruimte vervangen door een integraal locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen. Ook de detailhandel valt daaronder. De voor de detailhandel relevante uitgangspunten van het nieuwe locatiebeleid zijn in navolgende samengevat. Deze uitgangspunten zijn de basis voor provincies bij het opstellen van het integrale locatiebeleid, maar zijn tevens richtlijn voor regionale samenwerkingsverbanden en gemeenten bij het opstellen van detailhandelstructuurvisies.

- Het locatiebeleid wordt gedecentraliseerd. Provincies en gemeenten zijn verantwoordelijk voor een voldoende en gevarieerd op de vraag afgestemd aanbod van locaties voor bedrijven en voorzieningen.
- Uitgangspunt is dat nieuwe vestigingslocaties voor detailhandel niet ten koste mogen gaan van de bestaande detailhandelsstructuur in wijkwinkelcentra en binnensteden.
- Gemeenten dienen de mogelijkheid te hebben om in bestemmingsplannen een aparte bestemming voor perifere detailhandel op te nemen.
- De provincies stellen gezamenlijk richtlijnen op met betrekking tot branchebeperkingen voor perifere detailhandel, die vervolgens door het kabinet worden geaccordeerd.
- Ruimte- en bezoekersintensieve kantoren, winkels en andere voorzieningen passen bij uitstek in goed en veelzijdig bereikbare centra, waar ruimte is voor wonen, werken, winkelen en voorzieningen en die bij voorkeur ook per openbaar vervoer bereikbaar zijn.
- Voorzover de schaal, gevaar of hinder van bedrijven en voorzieningen het toelaten, verdient functiemenging voorrang. Juist gemengde woon- en werkgebieden bieden een aantrekkelijke omgeving met mogelijkheden om lopend of op de fiets tal van bestemmingen te bereiken.

- Op specifieke daarvoor bestemde bedrijfslocaties zijn vooral bedrijven en voorzieningen gevestigd, die door hun aard niet inpasbaar zijn in centra of wijken.

De overweging 'dat het nieuwe locatiebeleid niet mag leiden tot aantasting van de bestaande verzorgingsstructuur wat betreft de detailhandel, door een sterke toename van grootschalige perifere detailhandel', heeft onder meer als gevolg dat er een aparte bestemmingsplantitel komt voor perifere detailhandel. Deze bestemmingsplantitel zal als volgt moeten gaan werken: De provincies stellen gezamenlijk een lijst op met perifere branches. Deze lijst wordt geaccordeerd door de minister. Hiermee wordt een landelijk erkende branchelijst voor perifere detailhandel ingesteld, die door gemeenten gebruikt kan worden als borging voor lokaal gemaakte keuzen. Het wordt dan mogelijk om de bestemming 'perifere detailhandel' juridisch vast te leggen in bestemmingsplannen. De keuze voor een dergelijke bestemming wordt lokaal gemaakt. Onderbouwing van deze keuze gebeurt in een detailhandelstructuurvisie. Deze moet aansluiten bij het provinciale locatiebeleid.

Waterbeleid

In hoofdstuk 3 van de Nota Ruimte wordt onder "Water en Groene Ruimte" uitgebreid aandacht geschonken aan het waterbeleid.

Met name de doelstelling om de water- en bodemkwaliteit te verbeteren is in het kader van dit bestemmingsplan een aandachtspunt.

Ter voorkoming van (grond)wateroverlast en ter vermindering van de verdroging wordt de ruimte zodanig bestemd, ingericht en gebruikt dat water beter wordt vastgehouden in het betreffende gebied. Als dat niet voldoende is worden maatregelen genomen om water te bergen. Hiervoor wordt het areaal oppervlaktewater al of niet tijdelijk, vergroot en zo nodig het peilbeheer aangepast. Pas in laatste instantie wordt zo nodig water af- of aangevoerd. Deze prioriteitenvolgorde (vasthouden – bergen – afvoeren) wordt aangeduid als de 'drietrapsstrategie waterkwantiteit'.

Ook is het belangrijk dat de ruimte zodanig wordt bestemd, ingericht en gebruikt dat geen vervuiling optreedt naar het grond- en oppervlaktewater. Als dat niet voldoende is, worden zo mogelijk (aanvullend) maatregelen getroffen om schone en vuile waterstromen gescheiden te houden. Wanneer ook dat onvoldoende soelaas biedt, is zuiveren van de vuile waterstromen aan de orde. Deze prioriteitenvolgorde (voorkomen – scheiden – zuiveren) wordt aangeduid als de 'drietrapsstrategie waterkwaliteit'.

Bovendien is het belangrijk dat een eventuele nadelige invloed op het watersysteem, als gevolg van bijvoorbeeld een ruimtelijke ingreep, waterneutraal of waterpositief wordt gecompenseerd. Dit betekent dat bij herstructurering van bestaand stedelijk gebied een zodanige inrichting wordt gekozen dat afwenteling van eventuele problemen met (grond)waterkwaliteit of -kwantiteit op de omgeving wordt verminderd.

Om het waterbeleid goed in de ruimtelijke plannen te kunnen inbrengen wordt voor alle plannen een zogenaamde watertoets ingevoerd. De watertoets is het hele proces van vroegtijdig adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van

waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten tot wijziging van deze plannen.

Flora- en Faunawet

Krachtens de in april 2002 in werking getreden Flora- en Faunawet is het gemeentebestuur verplicht om bij nieuwe ontwikkelingen waarbij flora en fauna in het geding komt (zowel binnen als buitenstedelijk) in beeld te brengen wat de gevolgen daarvan zijn voor de aanwezige natuurwaarden. Voorts dient het bestuur inzicht te geven in de vraag of verwacht mag worden dat een ontheffing krachtens de Flora en Faunawet kan worden verkregen voor de ontwikkelingen die in het bestemmingsplan mogelijk zijn gemaakt. In hoofdstuk 5 wordt hier nader op ingegaan.

Archeologie

Nederland heeft als lid van de Raad van Europa het Verdrag van Valletta (Malta, 1992) ondertekend. Dit verdrag heeft als doel het Europese archeologische erfgoed veilig te stellen. Eén van de verdragsverplichtingen voor de Nederlandse overheid is dat zij moet streven naar afstemming en overeenstemming tussen de onderscheiden behoeften van de archeologie en de ruimtelijke ordening, door er op toe te zien dat archeologen worden betrokken bij het planningsbeleid ten einde te komen tot evenwichtige strategieën voor de bescherming, het behoud en het beter tot hun recht doen komen van plaatsen van archeologisch belang. De Nederlandse overheid dient waarborgen te creëren dat archeologen, stedenbouwkundigen en planologen stelselmatig met elkaar overleggen ten einde te komen tot wijziging van ontwikkelingsplannen die het archeologische erfgoed zouden kunnen aantasten. Daartoe zou bij de voorbereiding van bestemmingsplannen meer aandacht moeten worden besteed aan de (mogelijke) aanwezigheid van archeologische waarden en bij de aanwezigheid van archeologische waarden zouden beschermende regelingen in het plan moeten worden opgenomen. Daarbij dient volgens het Verdrag het uitgangspunt te zijn dat 'de bodemverstoorder betaalt'.

Ter implementatie van het Verdrag van Valletta is per 1 september 2007 een nieuwe wet van kracht geworden, de 'Wet op de archeologische en monumentenzorg (Wamz)' genaamd. De Wamz maakt formeel gezien deel uit van de 'Monumentenwet 1988'.

Het belangrijkste doel van de Wamz is de bescherming van de aanwezige en de te verwachten archeologische waarden door het reguleren van bodemverstorende activiteiten. Hierbij gaat de Wamz uit van het zo vroeg mogelijk betrekken van de archeologische waarden in het ruimtelijk ordeningsproces. Specifiek voor het bestemmingsplan is hierop artikel 38a, lid 1 van de Wamz van toepassing: *"De gemeenteraad houdt bij de vaststelling van een bestemmingsplan als bedoel in artikel 10 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en bij de bestemming van de in het plan begrepen grond, rekening met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten"*.

In hoofdstuk 5 wordt nader op de archeologische aspecten ingegaan.

3. HUIDIGE SITUATIE

In het kader van artikel 9 van het Bro '85 dienen burgemeester en wethouders ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening in het gebied een onderzoek te doen naar de bestaande situatie en naar de mogelijke c.q. wenselijke ontwikkeling van het plangebied. In dit hoofdstuk zal worden ingegaan op de bestaande situatie.

3.1 Geschiedenis

De gemeente Zeewolde ligt in Zuidelijk Flevoland. Zuidelijk Flevoland viel in 1968 droog. Direct daarop werd begonnen met de inrichting. De oudste IJsselmeerpolders waren vooral bedoeld voor agrarisch gebruik. Ook Zuidelijk Flevoland zou daar bij uitstek geschikt voor zijn. Maar door de steeds betere opbrengsten was er minder behoefte aan landbouwgrond. Er was juist grond nodig voor woningen en recreatie. Daarnaast wilde men de natuur en het milieu meer aandacht geven. Hierdoor is nog maar de helft van de grond in Zuidelijk Flevoland voor agrariërs ingericht. Een kwart van de grond in deze polder is voor recreatie, natuurgebieden en bos. Het "laatste" kwart is voor de kernen.

Zeewolde is na Almere de tweede kern van Zuidelijk Flevoland. De gemeente Zeewolde ontstond op 1 januari 1984; het is hiermee de jongste gemeente van Nederland. In de winter van 1984 werden ook de eerste woningen in Zeewolde opgeleverd. De basis voor deze eerste woningen werd gevormd door het Structuurplan Zeewolde dat in 1982 door de Rijksdienst IJsselmeerpolders was opgesteld en waarmee voor het eerst vorm werd gegeven aan de stedenbouwkundige structuur van de kern Zeewolde. Het Structuurplan Zeewolde uit 1982 wees enkele gebieden direct ten noorden en zuiden van het centrum aan waar de woningbouw ten behoeve van de bevolkingsgroei moest plaatsvinden.

In de jaren na 1984 werden snel meer woningen gebouwd en tevens kwamen er voorzieningen in het dorp: winkels, scholen en een buslijn. De laatste jaren is Zeewolde uitgegroeid tot een kern met ongeveer 20.000 inwoners met de daarbij behorende voorzieningen.

De gemeente heeft een oppervlakte van 26.897 hectare. Het dorp wordt begrensd door drie soorten landschap. Aan de oostzijde ligt het Wolderwijd; het randmeer dat is ontstaan na inpoldering van de Flevopolder. Hier vindt veel (water-)recreatie plaats. Aan de zuidzijde van Zeewolde ligt het Horsterwold; tezamen met het Hulkesteinsebos het grootste loofbos van Nederland. Daarnaast wordt Zeewolde begrensd door het open agrarisch gebied. Bijzonder zijn de rechte lijnen van wegen, de lijnen van windmolens en de clusters van agrarische bedrijven in dit gebied.

3.2 Stedenbouw

De bedrijventerreinen Schepenveld en Plantenveld maken deel uit van de stedenbouwkundige transformatiezone Randmeer (Structuurvisie).

De transformatiezone Randmeer beslaat de gehele oostkant van de gemeente Zeewolde, vanaf Eemhof tot aan Harderhaven. In dit gebied bevinden zich niet alleen de bebouwde kom van Zeewolde en het bedrijfsterrein Trekkersveld maar ook veel bossen, natuurgebieden, stranden, jachthavens, campings en infrastructuur. Ook is er op diverse plekken agrarisch gebruik. Binnen deze zone ziet de gemeente mogelijkheden voor ontwikkelingen en functieveranderingen.

Het tempo waarin de vraag zich aandient zal de initiatieven van de gemeente bepalen, maar ook de kwalitatieve randvoorwaarden en het behoud van de kernwaarden van Zeewolde.

Vooralsnog zullen de bestaande woon- en werkgebieden in tact blijven, waaronder de vitale bedrijventerreinen, zoals in het plangebied.

Beide bedrijventerreinen liggen ingebed in het stedelijke weefsel van Zeewolde, omringd door woongebieden. Ze zijn gesitueerd aan de hoofdinfrastructuur en ingebed in brede groen zone's zoals kenmerkend voor de stedenbouwkundige structuur van Zeewolde.

Schepenveld

In de jaren '80 van de vorige eeuw werd gestart met de aanleg van het Schepenveld. Bedrijventerrein Schepenveld is in fasen ontwikkeld. Eerst het gedeelte Muiderweg-Giek. De Giek was toen de 'ringweg'. Vervolgens is het gedeelte Giek-Mast ontwikkeld en tenslotte de Gelderse Boog. Het bedrijventerrein Schepenveld is gelegen aan de entree van Zeewolde, ten noorden van de woonwijk Noord en ten oosten van de woonwijk Horsterveld. Aan de oostkant wordt het bedrijventerrein begrensd door de Gelderseweg. De bebouwing is functioneel en ademt de zakelijke sfeer van de jaren '80 en '90.



Ruimtelijke hoofdstructuur en bebouwing Schepenveld

Tussen de woonomgeving en het bedrijventerrein is een ruimtelijke overgang gemaakt in schaal en karakter van de bebouwing. Grenzend aan de woonwijk

is er een menging met bedrijfswoningen en zijn de bedrijfskavels kleiner. Schepenveld heeft de vorm van een driehoek met twee lange zijden aan de Sportlaan en de Gelderseweg. Veel van de bedrijfskavels zijn langs deze belangrijke wegen gesitueerd. Omdat het niet wenselijk was het terrein rechtstreeks te ontsluiten op de rotonde Sportlaan/Gelderseweg is een parallelweg aangelegd langs de Gelderseweg. De Mast en de Giek ontsluiten wel rechtstreeks op de Sportlaan. Schepenveld is in 3 vlakken verdeeld zodat nagenoeg alle kavels aan een ontsluitingsweg zijn gesitueerd die haaks op de Gelderseweg liggen.

Planetenveld

Het terrein ligt eveneens aan één van de entrees van Zeewolde, langs de Sportlaan.

Een deel van de bedrijfsbebouwing is goed zichtbaar vanaf de stroomwegen en bepaalt de dorpsranden. Het betreft de Sportlaan, de Gelderseweg, de Gooiseweg, de Spiekweg, de Dasselaarweg en de Horsterweg. De ruimtelijke uitstraling en representativiteit van de bebouwing in de richting van de wegen en dorpsranden vormen een aandachtspunt.

De bebouwing op Planetenveld is van een ander karakter dan op Schepenveld. De kwalitatief hoogwaardige bebouwing is veelal uitgevoerd in roodbruine baksteenarchitectuur.



Ruimtelijke hoofdstructuur en bebouwing Planetenveld

3.3 Functionele structuur

Schepenveld en Planetenveld zijn inmiddels volledig uitgegeven. Voor beide terreinen geldt verder dat sprake is van een breed scala aan bedrijvigheid, functies en verschijningen op de terreinen.

Schaal van de bedrijvigheid

Als eerste de schaal van de bedrijvigheid. Daartoe is gekeken naar de omvang van de bedrijfskavels en naar de omvang van de bedrijfsgebouwen. In bijgaande kaart wordt inzicht geboden in de omvang van de bedrijfskavels.

Opvallend is dat op een deel van het terrein de bedrijfskavels een gemiddelde omvang hebben van ca. 1.000 m². Op andere delen is de gemiddelde omvang niet groter dan ca. 400 m². Dezelfde variatie is te vinden in het bebouwingspercentage. Deze varieert op de kleine kavels van 90%, tot 60% op de grote kavels.

Op Schepenveld/Planetenveld is een mix van middenschalige en kleinschalige bedrijvigheid gevestigd.

Op Schepenveld is het merendeel van de bedrijven middenschalig (kavelomvang tot 4.500 m²). Langs de Muiderweg en de Mast is sprake van wat meer kleinschalige bedrijvigheid in combinatie met bedrijfswoningen. Ook komen op Schepenveld een aantal bedrijfsverzamelgebouwen voor waarin vooral de wat kleinschalige bedrijvigheid is gevestigd.

Op Planetenveld zijn voor het merendeel kleinschalige bedrijven gevestigd (kavel maximaal 1.500 m²) en komen veel kantoren/zakelijke dienstverlening voor.

Ook zijn er op Planetenveld veel bedrijfswoningen aanwezig. In de meeste gevallen gaat het om ruime bedrijfswoningen met flinke bedrijfsgebouwen. Op de kaart hierna is dat gevisualiseerd.

Aard van de bedrijvigheid

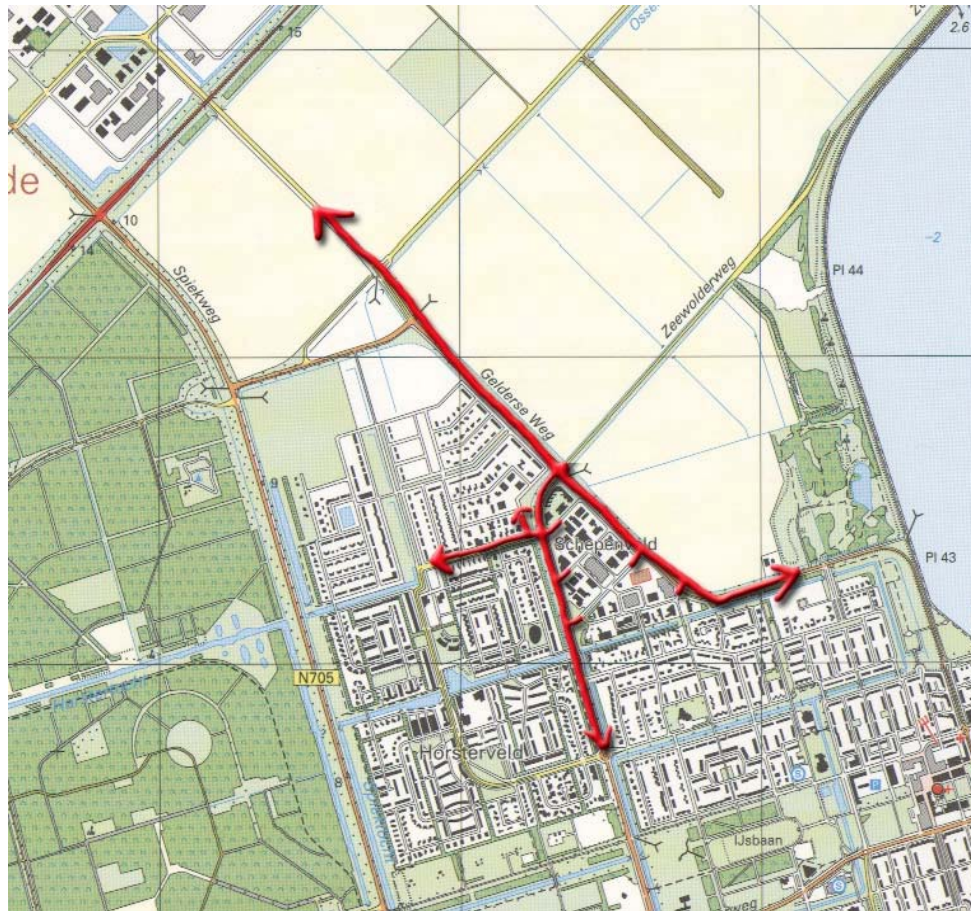
Hoewel het oorspronkelijk de bedoeling was om Schepenveld en Planetenveld te reserveren voor kleinschalige activiteiten op het gebied van handel, kantoren/dienstverlening, industrie en transport met lokaal/regionaal karakter, zijn daar later ook andere functies zoals productiegebonden en perifere detailhandel aan toegevoegd. Het huidige terrein kent dus een breed scala aan functies.

3.4 Verkeerskundige structuur

Het plangebied is goed ontsloten. Belangrijkste ontsluitingsweg is de Gelderseweg die in verbinding staat met de belangrijke doorgaande provinciale Gooiseweg Weg (N305). De Gelderseweg, een tweebaansweg met vrij liggende fietspaden en brede groene bermen, vormt als het ware de ruggengraat van het plangebied. Het bedrijventerrein Schepenveld wordt door de wegen Giek en Schepenveld rechtstreeks ontsloten op deze belangrijke doorgaande weg.

Een andere belangrijke gebiedsontsluitingsweg is de Sportlaan. Ook deze weg heeft brede groene bermen en vormt daarmee zowel ruimtelijk als functioneel een belangrijke rol bij de verkeersstructuur in het noordwestelijk deel van de kern Zeewolde. Het bedrijventerrein Schepenveld takt middels de wegen Mast, Gaffel en Giek aan op de Sportlaan. Het bedrijventerrein Planetenveld wordt middels de Diamantweg in z'n geheel ontsloten op de Sportlaan.

De interne lusvormige ontsluitingsstructuur van beide terreinen is eenvoudig en helder van opzet.



Verkeersstructuur op hoofdlijnen bedrijventerrein Schepenveld en Planetenveld

4. TOEKOMSTIGE SITUATIE

4.1 Inleiding

De huidige situatie op Schepenveld en Planetenveld stemt niet geheel overeen met het gewenste GVV-profiel voor een middenschalig gemengd bedrijventerrein met een specifiek werkmilieu (dus geen wonen), met als doelgroepen productie, bouw, opslag, distributie/groothandel.

Met name het grote aantal bedrijfswoningen en de veelheid aan detailhandels-, kantoor- en dienstverlenende functies wijken af van het gewenste profiel.

De bestaande functies die niet passen binnen het gewenste "GVV-profiel" kunnen echter niet zomaar worden "weg bestemd". In het verleden zijn ze namelijk met instemming van de gemeente en in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan, op hun huidige locatie gevestigd. Zo zijn bij de "Partiële herziening detailhandel (2004)" een aantal bestaande (met ontheffing gevestigde) detailhandelbedrijven positief bestemd:

- autohandel;
- bouwmarkt;
- interieurhandel;
- keukenhandel;
- tuincentrum;
- verkooppunt van motorbrandstoffen;
- woninginrichting.

Dat betekent dat de realisatie van het gewenste GVV-profiel alleen mogelijk is als de bestaande rechten worden gerespecteerd.

4.2 De bestaande rechten

Op dit moment wordt het gebied bestreken door 4 bestemmingsplannen:

- het bestemmingsplan Schepenveld 1994;
- partiële herziening detailhandel Schepenveld/Krachtenveld (2005);
- partiële herziening Sportlaan/Gelderseweg (1998);
- het bestemmingsplan Horsterveld-N (1997);

Voor Schepenveld en Planetenveld worden deze bestemmingsplannen vervangen door één bestemmingsplan "Schepenveld en Planetenveld".

In 1994 is het bestemmingsplan Schepenveld opgesteld. Het doel van dit plan was de lichte industriële, ambachtelijke en dienstverlenende bedrijven een bestemming te geven. Het bedrijfsterrein is dus met name opgezet voor kleinschalige activiteiten op het gebied van handel, industrie en transport met lokaal/regionaal karakter. Omdat er grote behoefte bleef aan kleinschalige bedrijfsterreinen is in 1998 voor het noordelijke gedeelte van Schepenveld (herziening Sportlaan/Gelderseweg) een bestemmingsplan opgesteld waarbinnen dezelfde bedrijvigheid is toegestaan als in het zuidelijke gedeelte van Schepenveld (gedeelte Muiderweg).

In 2004 is er een partiële herziening opgesteld voor de detailhandel in het bestemmingsplan Schepenveld. Aanleiding was dat de gemeente

geconfronteerd werd met ongewenste detailhandel op bedrijfsterreinen. Omdat dit bestemmingsplan teveel ruimte bood voor detailhandelsvestigingen is er een aanpassing gekomen van de gebruiksbepaling middels de genoemde herziening.

In 2008 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan 'Jupiterweg 36 (2008)' vastgesteld. Dit postzegelplan betreft het vastleggen van een maatwerk regeling voor het bedrijf Kick-Off op het bedrijventerrein Planetenveld. Zie paragraaf 4.4.

Vestiging volgens geldende bestemmingsplannen:

In de geldende bestemmingsplannen van voor het nieuwe beleid zijn nog andere uitgangspunten gehanteerd. Er zijn meer functies dan alleen bedrijvigheid toegestaan, de maximale kavelomvang is kleiner (3.500 m² maar met ontheffing 6.000 m² op Schepenveld en 2.500 op Planetenveld) en bedrijfswoningen zijn overal toelaatbaar, met uitzondering van het gebied Schepenveld waar alleen op de Mast en Muiderweg bedrijfswoningen zijn toegestaan.

Volgens de voorschriften ("Schepenveld 1994") zijn op Schepenveld, naast bedrijvigheid, de volgende functies toegestaan:

- kantoren;
- ambachtelijke bedrijven;
- nijverheid;
- groothandel;
- industrie;
- dienstverlening.

In de strook langs de Muiderweg zijn ook nog de volgende functies toegestaan:

- sociaal-culturele;
- medische;
- therapeutische;
- maatschappelijke.

Verder zijn ter plaatse van de aanduidingen de volgende bedrijven toegestaan:

- een tuincentrum;
- een tankstation;
- bijzondere doeleinden (sociaal-culturele, medische, therapeutische en/of maatschappelijke doeleinden).

Detailhandel is in beginsel uitgesloten, maar met ontheffing ex art. 10 lid C en D bestemmingsplan Schepenveld 1994 en partiële herziening detailhandel Schepenveld/Krachtenveld is de vestiging mogelijk van:

- productiegebonden detailhandel;
- perifere detailhandel (1.500 m²).

Volgens de voorschriften ("Horsterveld-N") zijn op Planetenveld kantoren, alsmede ambachtelijke, groothandels-, nijverheids-, industriële en/of dienstverlenende bedrijven, met dien verstande dat:

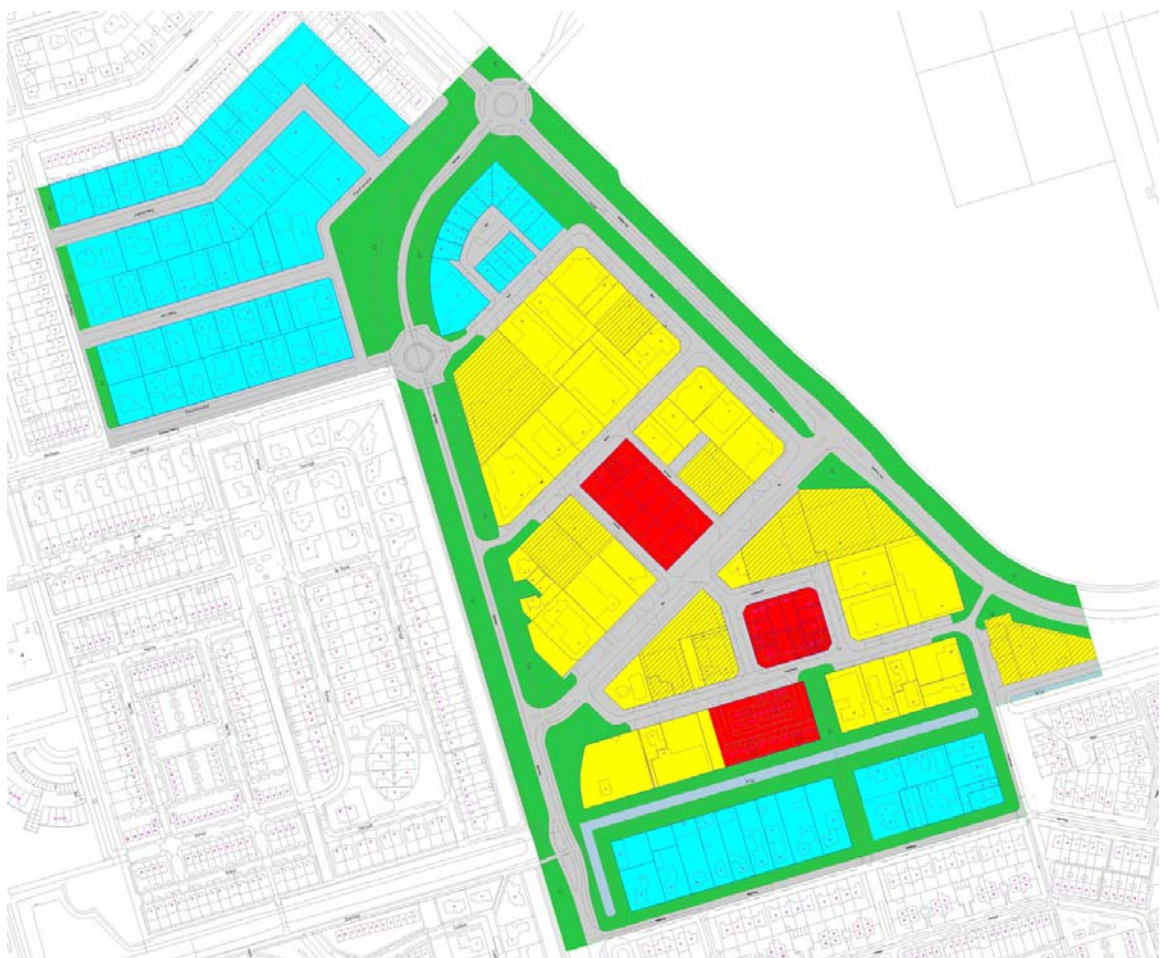
- binnen zone A uitsluitend bedrijven in de milieucategorie 1 en 2 zijn toegestaan alsmede sociaal-culturele, medische, therapeutische en/of maatschappelijke functies;

- binnen zone B uitsluitend bedrijven in milieucategorie 1, 2 en 3 (met als grootste afstand 50 meter) zijn toegestaan;
 - binnen zone C uitsluitend bedrijven in milieucategorieën 1 t/m 3.
- Geluidzoneringsplichtige inrichtingen zijn op Planetenveld expliciet uitgesloten.

4.3 Zonering van het bedrijventerrein

Hoewel er een aantal afwijkende functies op Schepenveld en Planetenveld voorkomen, is de schaal van de bedrijvigheid in grote lijnen in overeenstemming met het gewenste GVV-profiel. De meeste kavels op Schepenveld worden bezet door middenschalige bedrijvigheid (geel op de onderstaande kaart) en de meeste kavels op Planetenveld door kleinschalige bedrijvigheid.

Verder komen een aantal bedrijfsverzamelgebouwen voor met kleinschalige bedrijvigheid (rood) en zijn er drie zones waar de kleinschalige bedrijvigheid is gemengd met wonen (blauw).



Zonering bedrijventerrein Schepenveld en Planetenveld

Door het bedrijventerrein volgens deze indeling te zoneren kan de toelatingsregeling op de bestaande situatie worden afgestemd. Zo kan het bedrijventerrein voor middenschalige bedrijvigheid worden bestemd en kan kleinschalige bedrijvigheid uitsluitend worden toegelaten in de bedrijfsverzamelgebouwen en (vanwege de relatief lage milieuhinder) in de zones waar er een menging is met wonen (Muiderweg, Mast/Sportlaan en Planetenveld).

Bij de middenschalige bedrijvigheid is geen menging met wonen gewenst, maar in de zones met kleinschalige bedrijvigheid kunnen de bestaande bedrijfswoningen positief worden bestemd.

Wat betreft de kavelomvang biedt het huidige beleid ruime marges en kan worden vastgehouden aan de mogelijkheden die de geldende bestemmingsplannen al boden. De kavelomvang bedraagt maximaal 4.500 m² (conform het beleid voor middenschalige bedrijven), maar met afwijking middels het verlenen van een omgevingsvergunning (voorheen ontheffing) is een kavel van 6.000 m² mogelijk (conform de huidige bestemmingsplannen).

Dat levert een zonering op waarbij het bedrijventerrein Schepenveld en Planetenveld is aangewezen voor middenschalige en gemengde bedrijven. Het bedrijventerrein krijgt in het algemeen de bestemming BT-3 voor bedrijven in de categorieën 1 t/m 3.1, waar geen nieuwe bedrijfswoningen zijn toegestaan. De bestaande woningen binnen BT-3 zijn echter positief bestemd. Op dit bedrijventerrein komen een aantal zones voor waar een enigszins afwijkende regeling geldt:

Zone "Muiderweg" en "Mast/Sportlaan" en "Planetenveld"

De strook langs de Muiderweg, het gebied tussen de Mast en de Sportlaan en het bedrijventerrein Planetenveld kennen een menging van bedrijfswoningen met kleinschalige bedrijvigheid en maatschappelijke voorzieningen. Deze gebieden zullen in het bestemmingsplan worden bestemd voor BT-1 (bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten-bedrijventerrein), waar een gemengd milieu met wonen, lichte en kleinschalige bedrijvigheid, publieksgerichte en zakelijke dienstverlening zijn toegestaan. De maatschappelijke functies op de kleinere percelen worden mogelijk gemaakt door op de plankaart de aanduiding 'maatschappelijk (m)' op te nemen. Ook zijn binnen de bestemming BT-1 een aantal functies uit de bestemming Cultuur en Ontspanning toegestaan, zoals een atelier en sauna.

Zone bedrijfsverzamelgebouwen

In de bedrijfsverzamelgebouwen zitten vooral kleinschalige bedrijfjes. Die verdragen zich in de regel niet goed met bedrijven die in een wat zwaardere milieucategorie zitten. Om die reden worden de bedrijfsverzamelgebouwen opgenomen in een eigen zone die bestemd is voor BT-2 (bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten-bedrijventerrein), met zakelijke dienstverlening maar zonder dat daar bedrijfswoningen zijn toegestaan.

4.4 Inpassing Jupiterweg 36

Op de locatie Jupiter 36, Planetenveld, is een bedrijf gevestigd met activiteiten die afwijken van de regeling voor een kleinschalige bedrijventerrein. Het betreft de activiteiten 'vergadercentrum', 'filmhuis' en 'kinderdisco'. Deze activiteiten pasten slechts ten delen binnen het destijds geldende bestemmingsplan Horsterveld-N uit 1997.

De Jupiterweg 36 is gesitueerd in de zone waar op grond van voorliggend bestemmingsplan kleinschalige bedrijvigheid is gemengd met bedrijfswoningen en dienstverlening.

In dit bestemmingsplan "Schepenveld en Planetenveld" is dit gedeelte van Planetenveld aangewezen als Bedrijventerrein-1 (BT-1) en bestemd voor lichte bedrijvigheid (categorieën 1 en 2), kleinschalige zakelijke- en publieksgerichte dienstverlening en bedrijfswoningen.

In 2008 is een bestemmingsregeling vastgesteld die uitgaat van maatwerk. De keuze voor een bestemming wordt ingegeven door enerzijds het algemene beleidsmatige kader van functies op bedrijventerreinen en in het centrum en anderzijds op basis van de effecten die uit het onderzoek blijken. De regeling doet recht aan de motie van de raad om een kinderdisco formeel mogelijk te maken, zonder dat er een ingrijpende verandering plaatsvindt, welke nadelige effecten voor de omgeving met zich meebrengt. Bovendien doet de regeling recht aan het gemeentelijk beleid om de horeca zoveel mogelijk in het centrum te concentreren en niet toe te staan op de verspreid door het dorp liggende bedrijventerreinen.

De hoofdactiviteit blijft het vergadercentrum. Voor het vergadercentrum is een begripsomschrijving opgenomen om te voorkomen dat het vergadercentrum in de toekomst uitgroeit tot een niet passende horecabestemming.

Het bestaande afwijkende gebruik voor het filmhuis en de kinderdisco is positief bestemd, maar nadrukkelijk tot de huidige omvang beperkt. Die omvang is ondergeschikt aan de hoofdactiviteit zodat is verzekerd dat op de locatie Jupiterweg 36, het vergadercentrum de hoofdactiviteit blijft. Daarbij heeft meegewogen dat het filmhuis reeds in het verleden tot deze omvang is vergund en om die reden niet zomaar kan worden wegbestemd. Voor de kinderdisco heeft zwaar gewogen dat daarvoor veel maatschappelijk draagvlak onder de bevolking van Zeewolde bestaat en dat er tegen de kinderdisco op deze locatie in de huidige omvang geen overwegende bezwaren bestaan. Daar komt bij dat een andere geschikte locatie binnen afzienbare tijd niet voorhanden is. Mede vanwege het belang van de ondernemer heeft het gemeentebestuur dan ook zo snel mogelijk duidelijkheid willen geven, en een einde willen maken aan de onzekere "gedoogsituatie".

In de regeling is tegelijkertijd rekening gehouden met de inpassing in het nieuwe bestemmingsplan Schepenveld en Planetenveld.

De Jupiterweg heeft daarom net als de rest van Planetenveld de bestemming "Bedrijventerrein-1" gekregen, bestemd voor lichte bedrijvigheid (categorieën 1 en 2), kleinschalige zakelijke- en publieksgerichte dienstverlening en bedrijfswoningen. Het filmhuis en de kinderdisco hebben

een aanduiding binnen deze bestemming gekregen en zijn gemaximeerd tot hun huidige omvang (maximaal 200 m²). Ook de activiteit vergadercentrum is middels een aanduiding op het perceel opgenomen.

In het bestemmingsplan Schepenveld en Planetenveld is ook een algemene bebouwingsregeling opgenomen voor de bedrijven op het terrein. Deze komt er op neer dat er een ruim bouwvlak is opgenomen dat tot maximaal 75% mag worden bebouwd. Omdat de Jupiterweg 36 op hetzelfde bedrijventerrein is gesitueerd, is er voor gekozen om ook dezelfde bouw mogelijkheden toe te kennen. Dat betekent dat een eventuele toekomstige bedrijfsfunctie op de Jupiterweg 36 nog het één en ander kan uitbreiden. De huidige functies op de Jupiterweg vergen echter zo veel parkeerruimte dat uitbreiding van de huidige functies feitelijk niet meer mogelijk is. Een bouwaanvraag voor uitbreiding van de huidige functies zal moeten worden afgewezen omdat niet kan worden voorzien in de bijbehorende parkeergelegenheid.

4.5 (Perifere) detailhandel en kantoren/zakelijke dienstverlening

Door de zonering van het bedrijventerrein kunnen de kleinschalige bedrijvigheid en de woonfunctie worden ingepast zonder het "middenschalig gemengd karakter" geweld aan te doen.

Ter implementatie van de Gemeentelijke Vestigingsvisie (GVV) en het beleidskader uit de 'Analyse toekomstige detailhandelsstructuur' kan de nieuwvestiging van detailhandel en perifere detailhandel op het bedrijventerrein worden uitgesloten. Maar daarmee is nog geen oplossing gevonden voor de bestaande detailhandel en perifere detailhandel op het terrein. Een deel van deze branches zal op termijn vanzelf wegtrekken. De huidige kavels op Schepenveld en Planetenveld zijn namelijk volledig uitgegeven en de meeste bedrijven hebben op hun huidige kavels nauwelijks nog uitbreidingsmogelijkheden. Met de ontwikkeling van Vestingveld wordt de verplaatsing naar deze locatie aantrekkelijk.

In het bestemmingsplan kan daar nog op worden ingespeeld door de bestaande detailhandel en perifere detailhandel op maat te bestemmen en daar een passieve uitsterfregeling aan te koppelen. Hierna wordt een dergelijke bestemmingsregeling kort uiteen gezet.

Detailhandel en Perifere detailhandel (PDV)

Zoals gezegd passen detailhandel en perifere detailhandel volgens de GVV en het beleidskader uit de 'Analyse toekomstige detailhandelsstructuur' niet op een (middenschalig gemengd bestaand) bedrijventerrein. Voor detailhandel is vestiging in het centrum gewenst en voor de PDV-vestigingen wordt Vestingveld ontwikkeld.

Van een actieve verplaatsing waarbij de gemeente de bedrijven op de huidige locatie uitkoopt is op dit moment geen sprake. Daarom zal worden ingezet op een vrijwillige verplaatsing door elders aantrekkelijke vestigingsvoorwaarden te creëren en door een passieve uitsterfregeling toe te passen. Bij een dergelijke regeling wordt de nieuwvestiging in het plangebied van detailhandel en perifere detailhandel uitgesloten. De bestaande (perifere)

detailhandelbedrijven krijgen een maatbestemming door ze op de plankaart aan te duiden. Ter plaatse van de aanduiding is dan perifere detailhandel toegestaan. Maar als de perifere detailhandel ter plaatse wordt beëindigd en er een toegelaten bedrijf wordt gevestigd, mag er geen perifere detailhandel meer terugkomen. Ook als de perifere detailhandel langer dan 2 jaar niet meer ter plaatse is uitgevoerd, is perifere detailhandel ter plaatse niet meer toegestaan.

Om verplaatsing naar Vestingveld interessanter te maken voor de bestaande perifere detailhandelsbedrijven, krijgen ze op het bedrijventerrein Schepenveld en Planetenveld beperkte uitbreidingsmogelijkheden. Anders dan de toelaatbare bedrijven mogen de bestaande perifere detailhandelsbedrijven hun bestaande bedrijfsgebouwen nog maximaal 10% uitbreiden. Daarmee kunnen noodzakelijke logistieke wijzigingen of tijdelijke uitbreidingen worden opgevangen maar is geen wezenlijke groei meer mogelijk. Deze uitbreidingsmogelijkheden zijn vergelijkbaar met de mogelijkheden die het overgangsrecht biedt voor functies waarvan de beëindiging binnen 10 jaar is te verwachten.

Daar de betreffende bedrijven in de huidige situatie nauwelijks nog uitbreidingsmogelijkheden hebben op hun bedrijfskavel is er nauwelijks sprake van een inperking van hun bestaande rechten. Op voorhand is er dan ook geen reden aan te nemen dat vorenstaande passieve uitsterfregeling tot grote planschadeclaims zal leiden.

In het beleidskader van de 'Analyse toekomstige detailhandelsstructuur', is één uitzondering opgenomen op het vestigingsverbod van detailhandel op bestaande bedrijventerreinen. Blijkens dit beleidskader kan de vestiging van detailhandel middels ontheffing (thans afwijken met omgevingsvergunning geheten) worden toegestaan wanneer het detailhandel betreft die door hinder en/of gevaar redelijkerwijs niet gevestigd kan worden in het centrum of op Vestingveld (o.a. brand- en explosiegevaarlijke goederen). Gelet op de bijzondere aard van dit type detailhandel, het gegeven dat een dergelijke vestigingsvraag zich waarschijnlijk zelden voor zal doen en het feit dat hierbij een uitgebreide afweging gewenst is (onder meer vanwege de nabijheid van een woonwijk), is besloten om in het voorliggende bestemmingsplan hiervoor geen afwijkingsregeling op te nemen. Dit betekent echter niet dat de gemeente op voorhand niet bereid is om een dergelijke afwijking toe te staan. Indien een vestigingsvraag zich voor zou doen, dan kan de gemeente na een zorgvuldige afweging besluiten om via een buitenplanse afwijking de vestiging van dit type detailhandel mogelijk maken.

Detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit kan blijkens het beleidskader van de 'Analyse toekomstige detailhandelsstructuur' wel op bestaande bedrijventerreinen worden toegestaan, indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- De detailhandelsfunctie is ondergeschikt en is gemaximeerd aan de hoofdfunctie;
- De detailhandelsfunctie is gerelateerd aan de hoofdactiviteit en betreft de verkoop van door het bedrijf zelf geproduceerde producten.

In het bestemmingsplan is daarom productiegebonden detailhandel via een afwijking (voorheen ontheffing) wel toegestaan tot een oppervlakte van maximaal 10% van de totale bedrijfsvloeroppervlakte, met een maximale omvang van 100 m² winkelvloeroppervlakte (WVO).

Kantoren en zakelijke dienstverlening

Ook kantoren en zakelijke dienstverlening passen volgens de GVV geen van beiden op een middenschalig gemengd bedrijventerrein. Zelfstandige kantoren en zakelijke dienstverlening (met meer dan 30 arbeidsplaatsen) horen thuis op een daarvoor aangewezen kantorenzone op het bedrijventerrein (Horsterparc) en publieksgerichte dienstverlening past beter aan de rand van het centrum (zie bestemmingsplan Centrum).

Om hier een helder beleid te kunnen voeren is een goede afbakening van de begrippen kantoor en dienstverlening ten opzichte van bedrijven (en ten opzichte van elkaar) nodig.

In de nieuwe landelijke standaard voor bestemmingsplannen (hierna: het SVBP 2008) wordt onderscheid gemaakt tussen kantoren en dienstverlening:

- a. *kantoren*; het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder congres- en vergaderaccommodatie;
- b. *dienstverlening*; het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder belwinkel en internetcafé.

Vervolgens is dienstverlening te onderscheiden in;

- a. *zakelijke dienstverlening*:
het verlenen van diensten in een kantoorachtige omgeving op administratief, financieel en juridisch gebied, alsmede op het gebied van de informatie- en communicatietechnologie, de verhuur en handel in onroerend goed, architecten-, onderzoeks-, marketing-, uitzend- en beveiligingsbureaus en daarmee naar de aard vergelijkbare vormen van dienstverlening, waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen.
- b. *publieksgerichte dienstverlening*:
dienstverlening door een bedrijf of instelling dat in hoofdzaak baliewerkzaamheden verricht of andere diensten verleent gericht op het publiek, zoals stomerijen, wasserettes, copy-shop en dergelijke.

In grote lijnen komt dit er op neer dat de publieksgerichte dienstverlening thuishoort in het centrum en de zakelijke dienstverlening op Horsterparc. Omdat kantoren en zakelijke dienstverlening in principe hetzelfde zijn, zakelijke dienstverlening betreft immers kantoorfuncties, wordt er verder in dit bestemmingsplan gesproken over zakelijke dienstverlening (kantoren vallen hier dus onder). Nieuwvestiging van zakelijke dienstverlening met meer dan 800 m² bruto vloeroppervlakte is niet mogelijk in combinatie met kleinschalige en middenschalige bedrijvigheid en zullen op Schepenveld/Planetenveld dan ook worden uitgesloten. De bestaande zakelijke dienstverlening (kantoren) die groter is dan 800 m² krijgt een maatbestemming met beperkte uitbreidingsmogelijkheden en een passieve uitsterfregeling.

Maar de bedrijfskavels op Horsterparc (kleinste circa 750 m²) zijn voor een aantal bedrijven in de zakelijke dienstverleningsbranche te groot. Er is ook behoefte aan vestigingsmogelijkheden voor de kleinere zakelijke dienstverlening.

Op Schepenveld en Planetenveld komen een aantal zones voor die vanwege hun bestaande afwijkende karakter geschikt zijn voor de vestiging van kleinschalige zakelijke dienstverlening (bedrijfsverzamelgebouwen, Muiderweg, Mast/Sportlaan en Planetenveld). In de nieuwe vestigingsregeling voor Schepenveld en Planetenveld zullen deze afwijkende locaties mede voor kleinschalige zakelijke dienstverlening worden aangewezen. Onder kleinschalig wordt hier verstaan een kavelomvang van maximaal 1.500 m² en minder dan 800 m² bruto vloeroppervlakte.

Uitgangspunten

Op basis van het vorenstaande kunnen een aantal uitgangspunten worden geformuleerd:

- De toelatingsregeling voor Schepenveld wordt afgestemd op het GVV-profiel "middenschalig gemengd".
- De toelatingsregeling voor Planetenveld wordt afgestemd op het GVV-profiel "kleinschalig gemengd".
- Op een middenschalig en kleinschalig gemengd bedrijventerrein zijn geen nieuwe bedrijfswoningen toegestaan, maar de bestaande bedrijfswoningen op Planetenveld en langs de Muiderweg en de Mast krijgen een positieve bestemming.
- Kleinschalige bedrijvigheid is toelaatbaar binnen de bedrijfsverzamelgebouwen en langs de Muiderweg, Mast/Sportlaan en Planetenveld.
- In de zones waar bedrijfswoningen zijn toegestaan kunnen ook kleinschalige dienstverlening worden toegestaan en maatschappelijke functies (bijvoorbeeld kinderopvang).
- Nieuwe detailhandel is niet toegestaan. Concentratie van detailhandel in het centrum.
- Nieuwe perifere detailhandel is niet toegestaan. Concentratie perifere detailhandel op Vestingveld.
- Nieuwe grootschalige kantoren/zakelijke dienstverlening is niet toegestaan. Concentratie op Horsterparc.
- De huidige (perifere) detailhandel wordt gerespecteerd en krijgt een maatbestemming.
- Verplaatsing is vrijwillig.
- Voor te verplaatsen bedrijven geldt een passieve uitsterfregeling.

5. MILIEU

Bij het opstellen van een bestemmingsplan is het van belang om na te gaan in hoeverre milieuhygiënische factoren van invloed zijn op de voorgestane bestemmingen. In dit kader wordt aandacht besteed aan een aantal relevante milieufactoren.

5.1 Geluid

Voor het aspect geluid is binnen het plangebied de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. De Wgh kent voor weg- en railverkeer alsmede voor gezoneerde industrieterreinen voorkeursgrenswaarden op nieuwe bestemmingen.

De Wgh gaat uit van zones langs (spoor)wegen en zones bij industrieterreinen. Het gebied binnen deze zone geldt als akoestisch aandachtsgebied, waar voor bouwplannen en bestemmingsplannen een akoestische toetsing uitgevoerd dient te worden.

Voor dit bestemmingsplan is het alleen het aspect wegverkeer van belang. Er zijn binnen het bestemmingsplan of in de directe omgeving daarvan immers geen spoorwegen en gezoneerde industrieterreinen gelegen.

Geluidzones wegverkeer

In de Wgh is bepaald dat elke weg van rechtswege een geluidzone heeft (art. 74 lid 1). Een uitzondering hierop zijn wegen die zijn gelegen in een 30 km/uur-zone of in een woonerf. De breedte van de geluidzones is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van een weg:

in stedelijk gebied:

- voor een weg bestaande uit 1 of 2 rijstroken: 200 meter;
- voor een weg bestaande uit 3 of meer rijstroken: 350 meter.

in het buitenstedelijk gebied:

- voor een weg bestaande uit 1 of 2 rijstroken: 250 meter;
- voor een weg bestaande uit 3 of 4 rijstroken: 400 meter;
- voor een weg bestaande uit 5 of meer rijstroken: 600 meter.

De Wgh stelt dat in principe de geluidsbelasting op (bedrijfs)woningen niet de 48 dB mag overschrijden. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van alle wegen op een bepaalde afstand (binnen een zone) van de geluidsgevoelige functie(s).

Grenswaarden

Nieuwe geluidsgevoelige objecten, zoals (bedrijfs)woningen, die worden gerealiseerd binnen de geluidzones dienen te worden getoetst aan grenswaarden van de geluidsbelasting die zijn aangegeven in de Wgh. Hierbij geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB (L_{den}). Indien deze waarde wordt overschreden, kan het college van burgemeester en wethouders ontheffing verlenen. De maximale ontheffingswaarde is afhankelijk van de functie van

het geluidsgevoelig object en de geluidsbron. Bij de ontheffing dient het college te motiveren waarom bron- en overdrachtsmaatregelen niet mogelijk zijn en waarom het bouwplan gewenst is. Ook dient het in de Wgh vastgelegd binnenniveau gewaarborgd te worden.

Geluid in relatie tot het plangebied

In het onderhavige bestemmingsplan is geen sprake van nieuwe geluidgevoelige situaties die binnen de zonering van de betreffende wegen liggen, het betreft immers een conserverend plan. De Wgh is hierdoor formeel niet van toepassing. Vanuit de Wgh bezien doen zich dan ook geen problemen voor.

5.2 Bodem

Op 23 oktober 2007 is het bodembeheersplan voor de bebouwde kom van de gemeente Zeewolde vastgesteld. Doelstelling hierbij was het streven naar het behoud van de gebiedseigen bodemkwaliteit en het wegnemen van ongewenste belemmeringen voor het hergebruik van de gebiedseigen grond. Op basis van uitgevoerde bodemonderzoeken en de kwaliteit van de bodem is een bodemkwaliteitskaart vastgesteld. De bodemkwaliteitskaart is gebaseerd op onderzoeksgegevens van onverdachte onderzoekslocaties. De kaart is vervaardigd voor de 8 (zware) metalen, minerale olie, PAK en EOX. De bodemkwaliteitskaart geeft per zone een verwachtingswaarde op basis van de in deze zone aangetroffen gehalten op onverdachte percelen. In 95% van de gevallen zal het werkelijke gehalte onder deze verwachtingswaarden liggen. In de overige 5 % van de gevallen zal het gehalte boven deze verwachtingswaarde liggen. De bodemkwaliteitskaart is gekoppeld aan een bodeminformatiesysteem waaruit per perceel kan worden afgeleid of er een onderzoek heeft plaatsgevonden, wanneer en wat de uitkomst van dit onderzoek is geweest.

Afgaande op de bodemkwaliteitskaart heeft het deelgebied de aanduiding Schepenveld 3B voor industrie, wegen 1985-1993 op zavel en Plantenveld 3D voor industrie, wegen na 1993 en na 2007 op zavel. In het kader van het vigerende bestemmingsplan Horsterveld is op basis van een historisch onderzoek reeds geconcludeerd dat geen sprake is van een verdachte locatie en dat bodemverontreiniging ter plaatse hoogst onwaarschijnlijk is.

Voorliggend bestemmingsplan betreft een consoliderend plan, het is in beginsel gericht op het regelen van de bestaande functies in het plangebied. Er zijn ten opzichte van het herziene bestemmingsplan geen extra bouwmogelijkheden. Het vooraf uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek, i.c. voor vaststelling van voorliggend bestemmingsplan, wordt derhalve niet zinvol geacht.

5.3 Bedrijvigheid en milieuzonering

Algemeen

Om tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten te komen wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. De milieuzonering zorgt voor een voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen.

Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de herziene VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" (2009) waarin een Lijst van bedrijfsactiviteiten is opgesteld die vervolgens is omgezet naar een 'Staat van inrichtingen en bedrijven'. Verschillende bedrijven zijn opgenomen in een tabel die is ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn (de zogenoemde 'richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten', ook wel afstandentabel genoemd). Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. In het algemeen wordt door het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

In de rapportage 'Bedrijven en Milieuzonering' worden bedrijfsactiviteiten ingedeeld in verschillende (milieu)categorieën. Uitgegaan wordt van 6 categorieën: van heel licht (milieucategorie 1) tot heel zwaar (milieucategorie 6). De categorisering betreft een indicatieve indeling, die is gebaseerd op een tweeledige invalshoek, te weten:

1. in de eerste plaats is uitgegaan van emissies die zich laten vertalen in een ruimtelijke maat, te weten emissies van geur, stof, geluid en gevaar;
2. in de tweede plaats is de indeling gebaseerd op een index die de aspecten verkeersaantrekkende werking en visuele hinder weergeeft. Voor bodemverontreiniging en luchtverontreiniging is met respectievelijk de letters B en L aangegeven of een bedrijfstype een verhoogde kans daarop geeft.

Staat van inrichtingen

De indeling van de bedrijven en bedrijfsactiviteiten is vastgelegd in de Staat van inrichtingen en bedrijven, waarin de diverse aspecten van de bedrijven en bedrijfsactiviteiten in normatief opzicht zijn weergegeven. Op grond van deze lijst kan een selectie worden gemaakt van de toe te laten bedrijfsactiviteiten op een terrein. De bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn aan de hand van de Standaardbedrijfsindeling (SBI-codering) in deze Staat van inrichtingen en bedrijven opgenomen en wordt als bijlage bij de regels van dit bestemmingsplan toegevoegd.

Per bedrijf wordt een waardering gegeven op de aspecten geur, stof, geluid en gevaar en wordt aangegeven wat de gewenste minimale afstand tot een gevoelige bestemming is.

Deze gegevens, met de op de diverse aspecten genoemde afstanden, leiden vervolgens tot de indeling in een milieucategorie van de betreffende bedrijfsactiviteit. Zoals reeds genoemd wordt uitgegaan van in totaal 6 (milieu)categorieën, waarbij binnen de milieucategorieën 3, 4 en 5 een differentiatie is aangebracht middels 'subcategorieën'.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied
1	10 m
2	30 m
3.1	50 m
3.2	100 m
4.1	200 m
4.2	300 m
5.1	500 m
5.2	700 m
5.3	1.000 m
6	1.500 m

*Richtafstanden per milieucategorie
Bron: Bedrijven en Milieuzonering, VNG*

De genoemde afstanden in de tabel zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype, zoals een rustig buitengebied. In de rapportage 'Bedrijven en Milieuzonering' wordt de volgende definitie gehanteerd: *"Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.*

Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype 'gemengd gebied', dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent.

Relatie met het plangebied

In het plangebied worden geen activiteiten toegestaan die een belemmering kunnen vormen voor gevoelige objecten (o.a. woningbouw) in de omgeving. De bestaande bedrijfsactiviteiten op het bedrijventerrein Schepenveld en Planetenveld staan immers centraal en worden overeenkomstig de huidige situatie bestemd door een bestemming 'Bedrijventerrein-1', 'Bedrijventerrein-2' en 'Bedrijventerrein-3' op te nemen. Door een relatie te leggen met de bij de regels behorende 'Staat van bedrijfsactiviteiten-bedrijventerrein' wordt er voldoende afstand gehouden in relatie met de reeds aanwezige (bedrijfs)woningen op het terrein en woningen in de omgeving. Zo is er binnen de bestemming 'Bedrijventerrein-1' en 'Bedrijventerrein-2' uitsluitend lichte bedrijvigheid (categorie 1 en 2) toegestaan. Op grotere afstand zijn bedrijven toegestaan tot maximaal categorie 3.1, met een grootste afstand van 50 meter. Deze worden middels de bestemming 'Bedrijventerrein-3' mogelijk gemaakt.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat in het kader van de milieuvergunningen van de betreffende bedrijven nadere eisen gesteld kunnen worden.

5.4 Externe veiligheid

Algemeen

In rijksnota's en in het Omgevingsplan van de provincie Flevoland is aangegeven dat bestemmingsplannen mede beoordeeld worden op het aspect externe veiligheid. Het externe veiligheidsbeleid betreft de beheersing van risico's en richt zich op:

- *het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);*
- *het transport van gevaarlijke stoffen (wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen);*
- *het gebruik van luchthavens.*

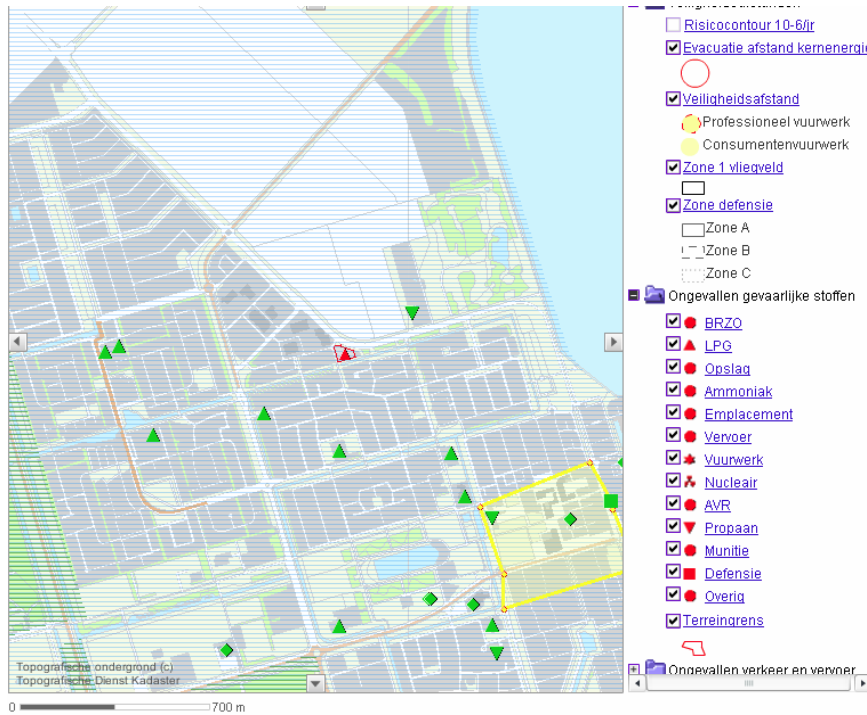
Deze risico's worden onderverdeeld in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

- Het PR richt zich als maat voor het risico vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen vooral op de te realiseren basisveiligheid voor personen in de omgeving van die activiteiten. Het wordt uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon op een plaats in de omgeving van een risicovolle activiteit zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van door die activiteit veroorzaakte calamiteit. Een kans op overlijden van 1 op de miljoen per jaar ($PR = 10^{-6}$) wordt aanvaardbaar geacht. De $PR 10^{-6}$ is een harde grenswaarde welke niet mag worden overschreden. Het PR wordt "vertaald" als een risicocontour rondom de risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten mogen liggen.
- Het GR is bedoeld voor het beperken van de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Het GR is een maat voor de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een risicovolle activiteit en van een daardoor veroorzaakte calamiteit. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het aantal maximaal aanwezige personen, de z.g. oriënterende waarde (OW). Het gaat om een richtwaarde. Het bevoegd gezag mag, mits afdoende gemotiveerd, van deze richtwaarde afwijken (de verantwoordingsplicht). De verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het GR, dus ook als de OW niet wordt overschreden.

Externe veiligheid moet altijd in preventieve zin deel uitmaken van de besluitvorming bij nieuwe situaties, en kan bij besluitvorming over bestaande situaties leiden tot aanvullende maatregelen.

De kans op en de gevolgen van mogelijke ongevallen zijn te berekenen in een risicoanalyse. Met de risicoanalyse is voor elke willekeurige locatie langs een route van gevaarlijke stoffen (weg, binnenwater, spoor), de zogenaamde mobiele bronnen, het risico voor de omgeving te berekenen.

Eenzelfde berekening kan worden gemaakt voor stationaire inrichtingen waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn (chemische installaties, vuurwerkfabrieken, LPG installaties, etc.). Hiervoor geldt het Besluit Externe Veiligheid. Inrichtingen (in combinatie met de Regeling Externe Veiligheid Inrichtingen) dat in oktober 2004 van kracht is geworden.



*Uitsnede risicokaart
Bron: Provincie Flevoland*

Relatie met het plangebied

Om de risico's te kunnen bepalen heeft de provincie Flevoland een basisrisicokaart opgesteld. De kaart geeft een beeld van de risico's en de mogelijke effecten van incidenten die in de provincie plaats kunnen vinden.

Risicovolle inrichtingen

Binnen het plangebied is één risicovolle inrichting aanwezig, te weten het LPG-tankstation (Esso) aan de Schepenveld 49. De inrichting heeft een jaarlijkse omzet van minder dan 500 m³ LPG met een ondergronds reservoir van 18 m³.

Persoonsgebonden Risico (PR)

Alle LPG-tankstations zijn sinds de laatste wijziging (Revi III, 13 februari 2009) van het Besluit externe veiligheid instellingen (Bevi) en de Regeling externe veiligheid instellingen (Revi) categoriale instellingen. Dit betekent dat er vaste afstandsmaten zijn voor het Plaatsgebonden Risico (PR) van 10⁻⁶. (Zie de Revi, bijlage 1, tabel 1 en 2a). Onderscheid wordt gemaakt naar nieuwe situaties (tabel 1) en bestaande (tabel 2a). Het LPG-tankstation heeft een doorzet van minder dan 500 m³. Volgens de toelichting op het Bevi en

bestaande jurisprudentie moeten uit de afstanden uit tabel 1 worden aangehouden niet alleen bij nieuwe, maar ook bij conserverende bestemmingsplannen. De 10^{-6} contour is derhalve 45 m¹. Hierbinnen liggen geen kwetsbare objecten, maar wel delen van beperkt kwetsbare objecten. Binnen 45 meter van het vulpunt liggen delen van twee beperkt kwetsbare objecten, namelijk bedrijfsgebouwen op de adressen Schepenveld 30 en 47. Voor beperkt kwetsbare objecten zijn de afstanden richtwaarden. De inrichting voldoet derhalve aan de uitgangspunten van het Revi voor wat betreft het plaatsgebonden risico. In het verleden is door VROM geconcludeerd dat binnen een afstand van 80 meter uit het vulpunt geen kwetsbare objecten (zoals woningen) gelegen zijn en er derhalve aan de grenswaarden van het plaatsgebonden risico wordt voldaan.

Groepsrisico (GR)

Voor het GR moet binnen het invloedsgebied (cirkel met een straal van 150 meter rondom het LPG-vulpunt) de personendichtheid voor de bestaande situatie worden getoetst aan een richtwaarde. Deze richtwaarde is afhankelijk van de manier van afleveren van LPG, wordt een LPG-tankstation al dan niet voorzien van LPG door LPG-autogastankauto's waarop hittewerende coating is aangebracht. Het aanbrengen van deze hittewerende coating levert de brandweer meer tijdswinst op (voor ontruimingsmaatregelen en brandweerinzet), waardoor zij meer mogelijkheden heeft om een warme Boiling Liquid Expanding Vapour Explosion (BLEVE) te voorkomen. VROM heeft met de LPG-sector op 22 juni 2005 een convenant afgesloten waarin is opgenomen dat LPG-sector 'zo spoedig mogelijk als redelijkerwijs mogelijk doch uiterlijk 1 januari 2010' op alle LPG-autogastankauto's hittewerende coating heeft aangebracht.

Vooruitlopende op de datum van 1 januari 2010 geldt voor het invloedsgebied dat er 50 personen per hectare in het gebied tussen de 10^{-6} -contour en de grens van het invloedsgebied maximaal toelaatbaar zijn. Dit komt overeen met een totaal van 344 personen in het gehele invloedsgebied. Dit is de oriëntatiewaarde (OW). Daartoe zijn de objecten binnen het invloedsgebied geïnventariseerd.

Objecten binnen invloedsgebied van 150 meter:

Adres		Bedrijfsnaam		Aantal werknemers
Schepenveld	18	Raboesch		2
	21-02	M. van Kleef Beveiliging		10
	21-03	Noodherstel Nederland		2
	21-04	Mabu		3
	21-08	Lustig & van Beek	Bouwbedrijf	45
	21-11	Chotryka		5
	21-14	Copy@kez		2
	21-15	W.J. Parket		2
	21-16	J.V.B. Auto's		1
	24	Pals		5
	25	Groenplaza		1
	26	Wortman	Taxibedrijf	33

	33	Van Senne (groenrijk)		17
	34	Berger	Installatiebedrijf	46
	40	Geurts Atelier		1
	40	Iceberg		1
	41	Ace		27
	42	Jowal		1
	44	Ned.adv.bureau grafische ind.		2
	47	Delarange	3 Ploegendienst	57
Muiderweg	4	Tolboom		14
	8	Profashionails		1
	9	Wig Ingenieursbureau		1
				279

Inwoners (GBA)		Dag	Nacht
Punter	1 t/m 24	49	21
Almereweg	56, 58	8	4
Klipper	13, 15	7	3
Klipper	73, 75	10	5
		74	33
			74

Volgens deze inventarisatie gaat het om 353 personen binnen het invloedsgebied wanneer alle werknemers en inwoners tegelijkertijd aanwezig zijn. Maar in het gebied is een bedrijf met 57 werknemers die in ploegendiensten werken. Daarvan is hooguit ongeveer 1/3 (20 werknemers) tegelijkertijd in het bedrijf aanwezig. Ook is een taxibedrijf aanwezig met 33 werknemers waarvan vaststaat dat deze niet tegelijkertijd "tijdens kantooruren" op het bedrijf aanwezig zijn. Tot slot zijn er een bouw- en installatiebedrijf aanwezig, met werknemers die ook niet tegelijkertijd "tijdens kantooruren" op het bedrijf aanwezig zijn. Ten aanzien van de inwoners is er gerekend met alle inwoners in het gebied. Hierop mag een verblijfscorrectie van 2,4 worden toegepast tussen de dag en nacht aanwezigheid. Daarmee zijn er gedurende de dag dus minder personen binnen het invloedsgebied aanwezig dan de oriëntatiewaarde.

Vervoer gevaarlijke stoffen

Aan de hand van de landelijke risicoatlas en de provinciale risicokaart kan worden geconcludeerd dat er geen transport-as gevaarlijke stoffen in of nabij het plangebied aanwezig is. Wel ligt er in het zuiden van het plangebied, ter hoogte van de Sportlaan/Giek, een gastransportleiding (diameter 8 inch, druk 40 Bar). Het ministerie van VROM heeft veiligheidsafstanden vastgelegd die aangehouden moeten worden tussen een aardgastransportleiding en nieuwe bebouwing. Deze staan in de circulaire zonering rondom "hogedruk aardgastransportleidingen" (1984). Uitgangspunt van de regeling is dat het streven erop gericht dient te zijn om bestemmingen die voorzien in een regelmatig verblijf van personen, buiten de zogeheten toetsingsafstand te houden.

Voor de betreffende leiding bedraagt deze toetsingsafstand 20 meter. Daarnaast geldt er voor dergelijke leidingen een zogenaamde

beschermingszone. Dit betekent dat er vanaf de leidingen aan weerszijden een minimale bebouwingsafstand geldt. Aan de hand van tabel 4 van de circulaire moet voor leidingen nabij bebouwing en bijzondere objecten categorie I (o.a. opslagloodsen, gebouwen) 4 meter in acht worden genomen (aan weerszijden hart van de leiding).

Per 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Dit besluit vervangt de voornoemde circulaire. Het Bevb gaat uit van de systematiek zoals die in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) wordt toegepast. Dit betekent dat in het Bevb geen sprake meer is van bebouwings- en toetsingsafstanden, zoals deze werden voorgeschreven in de bovengenoemde circulaire, maar dat het Bevb uitgaat van grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico (PR) en een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico (GR). Daarnaast voorziet het Bevb voor buisleidingen voor aardgas met een druk tussen 1600 en 4000 kPa (40 Bar) in een zogenaamde belemmeringenstrook van tenminste 4 meter aan weerszijden van een buisleiding, gemeten vanuit het hart van de buisleiding. Op deze strook is dan, overeenkomstig het nieuwe beleid, een omgevingsvergunningenstelsel voor werken en werkzaamheden van toepassing. Binnen de belemmeringenstrook is ook geen bebouwing toegestaan behoudens een afwijking met omgevingsvergunning van het bevoegd gezag. Dit bouwverbod is nodig voor het onderhoud van de buisleiding. Een afwijking kan worden toegestaan, voor zover de veiligheid met betrekking tot de in de belemmeringenstrook gelegen buisleiding niet wordt geschaad en geen kwetsbaar object wordt toegepast. Het voorgaande heeft tot gevolg dat voor de gastransportleiding in het plangebied de dubbelbestemming 'Leiding – Gas' is opgenomen met een belemmeringenstrook van 4 meter aan weerszijden van de leiding. Op de gronden met deze dubbelbestemming is een omgevingsvergunningenstelsel voor werken en werkzaamheden van toepassing en zijn uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van de gasleiding toegestaan. Voor andere bouwwerken is onder voorwaarden een afwijking mogelijk.

Voorts kan worden vermeld dat de bovengenoemde gastransportleiding leidt naar een binnen het plangebied gelegen gasontvangststation (GOS). Voor dit GOS is de aanduiding 'nutsvoorziening' opgenomen op de verbeelding (plankaart). Ter plaatse van deze aanduiding is uitsluitend een GOS met bijbehorende voorzieningen toegestaan. Dit GOS valt onder het regime van het Activiteitenbesluit. Voor het station geldt volgens het Activiteitenbesluit, een minimale veiligheidsafstand voor kwetsbare objecten van 15 meter en voor beperkt kwetsbare objecten 4 meter bij stations tot en met 40.000 m³/hr. Deze afstanden worden gemeten vanaf het hekwerk van de inrichting. Op de verbeelding is daarom rond het GOS een veiligheidszone van 15 meter opgenomen. In de regels is hieraan gekoppeld dat ter plaatse van deze veiligheidszone geen kwetsbare objecten zijn toegestaan en dat beperkt kwetsbare objecten niet binnen 4 meter van het GOS zijn toegestaan. Conform het Activiteitenbesluit geldt er voor inrichtingen zoals het onderhavige GOS, een standaard maximale geluidsnorm van 50 dB(A) op de dichtstbijzijnde gevoelige gevel dan wel op maximaal 50 meter afstand van

deze inrichting. Er zal rekening moeten worden gehouden met de bovengenoemde veiligheids- en geluidsafstanden bij het GOS.

Conclusie:

Uit de bovenstaande uiteenzetting kan worden geconcludeerd dat er op het punt van externe veiligheid geen belemmeringen bestaan voor omwonenden en werkenden wanneer de bepalingen in het plan worden aangehouden.

5.5 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de nieuwe Wet luchtkwaliteit in werking getreden (wijziging van de Wet milieubeheer met betrekking tot luchtkwaliteitseisen). Het Besluit Luchtkwaliteit 2005 is hiermee komen te vervallen.

In de wet wordt het begrip „in betekenende mate“ (IBM) ingevoerd.

Ontwikkelingen die „niet in betekenende mate“ (NIBM) bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven in principe niet meer afzonderlijk te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit.

Projecten dragen „niet in betekenende mate“ bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, als aannemelijk is dat de toename van de concentratie veroorzaakt door het project minder is dan 3%. Deze regel is in de Regeling NIBM uitgewerkt voor enkele veelvoorkomende projectvormen. Een project met maximaal 1.500 woningen waarbij gebruik wordt gemaakt van minimaal 1 ontsluitingsweg valt bijvoorbeeld onder de 3%-regeling. Wanneer een projectvorm niet genoemd is in de Regeling NIBM moet door onderzoek worden vastgesteld of er sprake is van een NIBM-geval.

De 3%-regel is tegelijkertijd met het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden. In het NSL worden de maatregelen beschreven die de gezamenlijke Nederlandse overheden de komende vijf jaar zullen gaan uitvoeren om de luchtkwaliteit te verbeteren. In het NSL zijn bovendien de projecten beschreven die wel „in betekenende mate“ bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat bijvoorbeeld om grote woningbouwprojecten met duizenden woningen.

Conclusie plangebied

Op voorhand is niet uit te sluiten dat in het plangebied geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde ($40 \mu\text{g}/\text{m}^3$, voor zowel van fijn stof - PM_{10} - en stikstofdioxide - NO_2 -) uit de nieuwe Wet Luchtkwaliteitseisen.

Omdat in voorliggend bestemmingsplan het bestaande bedrijventerrein Schepenveld en Planetenveld planologisch wordt vastgelegd, het terrein is inmiddels volledig uitgegeven, wordt er echter vanuit gegaan dat het bedrijventerrein per saldo niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit ter plaatse. Er komen immers geen nieuwe bedrijven en/of andere functies bij. Dit betekent dat de toetsing aan de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof niet hoeft plaats te vinden en kan ook de toetsing

aan de grenswaarden en richtwaarden voor de overige stoffen achterwege blijven.

Ter bescherming van gevoelige bestemmingen is het Besluit gevoelige bestemmingen van kracht. Dit Besluit bevat afstandscriteria ten aanzien van de afstand tussen een drukke weg en de gevoelige bestemming (o.a. scholen, kinderdagverblijven, bejaarden-, verzorgings- en verpleegtehuizen). Het bestemmingsplan bevat geen mogelijkheden gevoelige bestemmingen te realiseren en daarom is dit Besluit niet van toepassing op het plangebied.

Geconcludeerd wordt dat de planologische vastlegging niet in strijd is met de wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit en er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

5.6 Watertoets

Het voorliggende bestemmingsplan is een consoliderend bestemmingsplan. Waterhuishoudkundig zijn er geen wijziging ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Er is dan ook geen uitgebreid onderzoek gedaan. Deze paragraaf is gebaseerd op de vigerende bestemmingsplannen zoals beschreven in paragraaf 1.3 en de inventarisatie die is uitgevoerd in het kader van het waterplan Zeewolde "Bovenop boven het water".

Het proces van de watertoets

Op elk ruimtelijk plan is de watertoets van toepassing zoals beschreven in het rapport "De watertoets toegepast in Flevoland", van 3 september 2003 en het rapport "Waterkader" van januari 2007 van waterschap Zuiderzeeland. Omdat er geen waterhuishoudkundige relevante wijzigingen zijn ten opzichte van het moederplan, kan worden volstaan met een waterparagraaf van het niveau 3 zoals beschreven op pagina 9 van het rapport "De watertoets toegepast in Flevoland". Op grond van het waterkader en op basis van dezelfde argumentatie handelt het hier om een "klein plan". In het kader van dit plan heeft er overleg plaatsgevonden met het waterschap Zuiderzeeland. Het waterschap heeft op 15 juni 2009 dan ook een pre advies afgegeven. De opmerkingen uit dit advies zijn verwerkt in deze waterparagraaf. In deze paragraaf zijn alleen de voor dit gebied relevante en specifieke "water"-zaken beschreven.

Beschrijving huidig watersysteem

Het terrein, met een oppervlakte van ongeveer 27,5 ha, is vrijwel vanaf het begin van Zeewolde bestemd als bedrijventerrein. In het gebied is 0,4 ha oppervlaktewater aanwezig. Van het bedrijventerrein is circa 80% verhard. Op de in het plangebied aanwezige oppervlaktewater wordt al het afstomende regenwater van Schepenveld via een regenwaterrioolstelsel geloosd. Circa 80% van het regenwater van het Planetenveld wordt via het geïntegreerde stelsel van Horsterveld via een pompinstallatie aan de Koolzaadlaan en via een helofytenfilter geloosd op het oppervlaktewatersysteem van Horsterveld. Uit het waterplan Zeewolde "Bovenop boven het water" blijkt dat er ruim voldoende oppervlaktewater aanwezig is in Zeewolde en dat er wordt voldaan

aan de overlastnorm van 1 maal in de 100 jaar (uitgaande van een maximale afvoer van 1,5 liter/s/ha).

Het regenwater wordt door de watergangen afgevoerd via de Spiektocht, Groenewoudsetocht naar de Hoge Vaart. Het niveau van het oppervlaktewater waarop het regenwaterriool loost is voor Schepenveld - 4.60 m NAP en voor Planetenveld - 4.70 m NAP en verloopt naar - 5,20 m NAP, het peil van de Groenewoudsetocht en de Hoge vaart.

In het gebied is geen primaire of regionale waterkering aanwezig.

De stromingsrichting van het grondwater is noordoost - zuidwest. De stijghoogte van het grondwater bedraagt circa - 4.00 m NAP - 4.60 m NAP afhankelijk van de afstand tot de watergang.

Het maaiveld niveau is circa - 3.30 m NAP. De opbouw van de bodem is beschreven in paragraaf 5.2.

In het gebied is zoals boven beschreven een gescheiden en een geïntegreerd rioelstelsel aanwezig waarop alle verhardingen zijn aangesloten. Dit heeft tot op heden niet tot waterkwaliteitsproblemen geleid. In het GRP is een onderzoek opgenomen naar de effecten van de aangesloten intensief gebruikte verhardingen op de waterkwaliteit. Afhankelijk van de uitkomsten zal indien noodzakelijk een filter in het stelsel worden ingebouwd. Voor de wijk Horsterveld is een voorschot genomen op de uitkomsten van dit onderzoek en wordt 80% van het regenwater via een helofytenfilter geloosd op het oppervlaktewater.

Naast een regenwaterriool is er ook een vuilwaterriool aanwezig. Via dit riool wordt al het sanitairwater uit de bedrijfswoningen en de bedrijven en het resterend proceswater uit de bedrijven afgevoerd. Het vrijkomende afvalwater wordt via een ondergronds buizenstelsel afgevoerd. Het water uit Schepenveld wordt afgevoerd via het rioolgemaal via nr. 159 en nr. 175 en voor Plantenveld nr. 190. Deze gemalen zijn eigendom van het waterschap en staan respectievelijk aan het Schepenveld, de Sportlaan of de Gelderseweg. Vandaar wordt het water verpomp naar de RWZI op het Trekkersveld. In het gebied is circa 17 ha netto bedrijventerrein aanwezig. Bij een lozingsnorm van 20 m³ per dag per ha is het totale afvalwaterproductie van deze gebieden circa 340 m³ per dag.

Toekomstige situatie

In de nabije toekomst zal er weinig tot niets veranderen ten opzichte van de huidige situatie.

5.7 Archeologie en cultuurhistorie

Algemeen

Archeologische waarden worden in toenemende mate in de planvorming betrokken. Een instrument hiervoor is de Archeologische monumentenkaart (AMK), hierop zijn de bekende en gewaardeerde vindplaatsen aangegeven.

Ook is er een zogenaamde Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden opgesteld (IKAW), op basis waarvan inzicht kan worden verkregen in de mate waarin archeologische resten in een gebied *kunnen* worden aangetroffen.

Archeologie in plangebied

Voor de gemeente Zeewolde is een archeologiebeleid opgesteld in de vorm van een Archeologische beleidskaart, een toelichting en catalogus van archeologische monumenten.

Het Archeologiebeleid is opgesteld om de bodemschatten te beschermen. De doelstellingen van het gemeentelijk archeologiebeleid zijn dat:

- bij ruimtelijke ontwikkelingen zorgvuldig wordt omgegaan met archeologische waarden, zodat deze waar mogelijk behouden blijven voor toekomstige generaties;
- archeologische waarden meer worden ingezet ter versterking van de ruimtelijke kwaliteit, identiteit en cultuurbeleving.

Daarbij worden andere ruimtelijke belangen niet uit het oog verloren en zet de gemeente zich in voor evidente archeologische waarden. De gemeente gaat dus voor een selectief beleid, gericht op die archeologische waarden die essentieel zijn voor de geschiedschrijving van de gemeente. Daarom worden er in het beleid zes gebieden onderscheiden. Voor elk gebied geldt een ander ontheffingsregime voor werkzaamheden met een bepaald oppervlak en diepte.

Zeewolde is een relatief nieuw dorp op voormalige zeebodem. In deze zeebodem zijn onder andere resten van voorhistorische nederzettingen en van (vergane) schepen uit de periode sinds de middeleeuwen gevonden. De vindplaatsen zijn aangemerkt als archeologische monumenten, deze bevinden zich echter niet in of nabij het plangebied.

Het plangebied wordt ingevolge de archeologische beleidskaart aangemerkt als archeologievrij gebied. Deze beleidscategorie omvat gebieden met een lage of geen archeologische verwachting van de Archeologische waarden- en verwachtingenkaart. Het gebied van Schepen- Planetenveld heeft geen archeologische verwachting. De categorie Geen archeologische verwachting van de Archeologische waarden- en verwachtingenkaart heeft betrekking op zones waar het bodemarchief als gevolg van recente bodemverstoringen is verstoord of zones waar al archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden. De beleidsdoelstelling voor de beleidscategorie Archeologievrij gebied is vrijgave voor andere ruimtelijke functies



Uitsnede archeologische beleidskaart Zeewolde

5.8 Flora en fauna

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is het noodzakelijk te onderzoeken in hoeverre de plannen ten koste gaan van de (aanwezige) flora en fauna. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de 'toets in het kader van gebiedsbescherming' en de 'toets in het kader van soort bescherming'.

Toets in het kader van gebiedsbescherming

De toets in het kader van gebiedsbescherming vindt zijn oorsprong in de Natuurbeschermingswet 1998 en draagt zorg voor de bescherming van natuurwaarden. De wet kent drie typen gebieden:

- Natura 2000-gebieden;
- Beschermde natuurmonumenten;
- Gebieden die de Minister van LNV aanwijst ter uitvoering van verdragen of andere internationale verplichtingen (met uitzondering van verplichtingen op grond van de Vogel- en Habitatrichtlijn).

Plannen dan wel projecten in deze gebieden, maar ook daar buiten in verband met de zogenaamde externe werking, kunnen vergunningplichtig zijn.

Het plangebied is geen aangewezen beschermd gebied in de zin van de Natuurbeschermingswet. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft de 'Veluwerandmeren' op meer dan 800 meter afstand. Ook maakt het gebied geen deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als EHS, betreft het gebied aan de westzijde van de Spiekweg (N705) op meer dan 500 meter afstand van het plangebied. Aangezien in voorliggend bestemmingsplan de bestaande situatie uitgangspunt is, gelden er geen beperkingen vanuit de gebiedsbescherming.

Toets in het kader van soortbescherming

De toets in het kader van soortbescherming is met de wijziging van artikel 75 van de Flora- en faunawet (1 juli 2002) wettelijk vastgelegd. Bij elk plan dat ingrijpt op standplaatsen van planten of verblijfplaatsen van dieren, dient getoetst te worden wat het effect is op beschermde soorten, die met name genoemd zijn in de Flora- en faunawet.

De Flora- en faunawet hoeft slechts in een bestemmingsplan te worden geïmplementeerd met het oog op de uitvoerbaarheid van het plan. Bestaand bebouwd gebied (vigerende bestemmingen met woondoeleinden, bedrijfsdoeleinden e.d.) kan daarbij buiten beschouwing worden gelaten, bijvoorbeeld bij actualisering van bestemmingsplannen. Dit geldt echter niet voor (inbreiding)locaties waar de invulling drastisch verandert. Dit betekent dat voor nieuwe woningbouw, bedrijvigheid en infrastructuur de aanwezige waarden (soorten) moeten zijn geïnventariseerd en de effecten moeten worden beoordeeld.

Omdat dit bestemmingsplan hoofdzakelijk de bestaande bebouwing op het bedrijventerrein Schepenveld en Planetenveld in de kern Zeewolde beslaat en er geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, wordt een (vooraf) uit te voeren flora- en faunaonderzoek niet nodig geacht.

6. JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Inleiding

Voor dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van een aantal richtinggevende uitgaven op het terrein van de standaardisering van bestemmingsplannen. Zo is gebruik gemaakt van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008) van "Op de digitale leest", standaard aanbevelingen voor de kaart en de voorschriften van het digitaal uitwisselbare bestemmingsplan, een uitgave van het van het Nederlands Instituut voor Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting, van de "Aanwijzingen voor de decentrale regelgeving", van de Vereniging voor Nederlandse Gemeenten en van de VNG-brochure "Bedrijven en Milieuzonering" (2009).

6.2 Analoge plankaart

Voor de ondergrond van de analoge plankaart is gebruik gemaakt van de meest actuele Grootchalige Basiskaart van Nederland (GBKN), waar nodig aangevuld met de kadastrale kaart en aan de hand van luchtfoto's. Straatnamen en huisnummers zijn op de kaart weergegeven. De kaart is op een schaal van 1:1000 geplot.

In de legenda op de plankaart is de versie van het bestemmingsplan vermeld (voorontwerp/ontwerp/vastgesteld). Verder staat de noordpijl in de legenda aangegeven.

Het bestemmingsplan "Schepenveld en Planetenveld 2010" is een zuiver consoliderend beheersplan. De bestaande rechten zijn gerespecteerd en tegelijkertijd is het nieuwe beleid van de 'Gemeentelijke Vestigingsvisie' en 'Analyse toekomstige detailhandelsstructuur' geïmplementeerd met behulp van maatbestemmingen, in combinatie met een passieve uitsterfregeling voor de bestaande functies die in de toekomst op een ander bedrijventerrein over meer uitbreidingsmogelijkheden kunnen beschikken.

In grote lijnen komt de gehanteerde systematiek op het volgende neer: Gebouwen en andere bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen de op de plankaart aangewezen bouwvlakken. Deze bouwvlakken zijn niet op perceelniveau aangegeven maar op bouwblokniveau. In de planregels is nader bepaald hoeveel bebouwing er binnen deze bouwvlakken toelaatbaar is. Verder kunnen de maximale bouwhoogtes van de plankaart worden afgelezen. De aanduidingen, zoals bijvoorbeeld 'detailhandel perifeer' voor perifere detailhandel, zijn voor een perceel aangegeven. Binnen deze aanduiding (dus op het perceel) is deze functie toegestaan, daarbuiten is deze aangeduide functie niet toegestaan en geldt de algemene bestemmingsregeling.

6.3 Planregels

Voor de planregels is de gestandaardiseerde opbouw uit de SVBP 2008 gebruikt. Het SVBP is per 1 juli 2008 verplicht voorgeschreven via het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening en de Ministeriële regeling.

Daarbij is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met Inleidende regels (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de bestemmingsregels, de algemene regels (de bepalingen die voor alle bestemmingen gelden) en de overgangs- en slotregels. Daarbij staan de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde.

Verder is zoveel mogelijk uit de standaardregels van de gemeente Zeewolde zelf overgenomen voorzover die konden worden ingepast in de systematiek van het SVBP 2008. Voorts zijn de regels afgestemd op de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) die op 1 oktober 2010 in werking getreden is.

Ook de bestemmingsregels (artikelen) kennen een standaardopbouw met in het eerste lid de bestemmingsomschrijving, in het tweede lid de bouwregels, in het derde lid de afwijking (tot de inwerkingtreding van de Wabo, ontheffing geheten) van de bouwregels, in het vierde lid de gebruiksregels en in het vijfde lid afwijkingen van de gebruiksregels.

Die nieuwe regeling ziet er in grote lijnen als volgt uit. Zoals gezegd zijn op de plankaart bestemmingsvlakken aangewezen, met daarbinnen één of meer bouwvlakken. Voor de gedeelten van het bestemmingsvlak die niet worden bestreken door een bouwvlak is de term "buiten het bouwvlak" gebruikt.

Gebouwen en andere bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen de op de plankaart aangewezen bouwvlakken. Deze bouwvlakken zijn niet op perceelniveau aangegeven maar op bouwblokniveau. In de planregels is nader bepaald hoeveel bebouwing er binnen deze bouwvlakken toelaatbaar is. De bedrijfsverzamelgebouwen zijn in hun geheel binnen het bouwvlak opgenomen. De bouwmogelijkheden komen derhalve niet toe aan individuele bedrijven.

Ook bevat de Wabo een algemene gebruiksbeperking, die voorheen in het bestemmingsplan zelf werd opgenomen. Gebruik in strijd met de bestemming en daarbij behorende regels is verboden (artikel 2.1, lid 1, sub c van de Wabo). Overtreding daarvan is een strafbaar feit. In dit bestemmingsplan zijn de algemene gebruiksregels daarom beperkt tot het benoemen van een aantal specifieke vormen van gebruik die in strijd zijn met de bestemming en daarbij behorende regels.

6.4 Afstemming met andere regelgeving

Welstandsnota:

Bouwplannen worden niet alleen getoetst aan de bepalingen in dit bestemmingsplan ten aanzien van:

- omvang en situering van gebouwen;
- omvang en situering van bijgebouwen/aan- en uitbouwen;

- omvang en situering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde; maar worden daarnaast getoetst aan het gemeentelijke welstandsbeleid ten aanzien van:
 - aan- en/of uitbouwen;
 - bijgebouwen en overkappingen;
 - dakkapellen;
 - gevelwijzigingen;
 - erfafscheidingen;
 - reclame.

6.5 Artikelgewijze toelichting

Artikel 1 en 2:

Voor de begripsomschrijvingen en wijze van meten is aangesloten bij het SVBP 2008, de NIROV-uitgaven: "Op dezelfde (digitale) leest" en de standaardvoorschriften van de gemeente Zeewolde.

Artikel 3 Bedrijventerrein-1:

Deze bestemming is gebruikt voor het bestaande gemengde milieu met wonen, lichte en kleinschalige bedrijvigheid, en publieksgerichte en zakelijke dienstverlening. Hier zijn uitsluitend bedrijven toelaatbaar die in een dergelijk gemengd milieu passen. Ter plaatse van de aangeduide kleinschalige percelen zijn bovendien maatschappelijke functies toegestaan. Ook zijn binnen deze bestemming een aantal functies uit de bestemming Cultuur en Ontspanning toegestaan, zoals een atelier en sauna.

Voor de toelatingsregeling is gebruik gemaakt van de VNG-bedrijvenlijst voor bedrijventerreinen. Hier zijn uitsluitend de lichtere en kleinschalige bedrijven toelaatbaar in de categorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten (maximale perceelomvang 2.500 m²). Dat is vooral vanwege de bestaande menging met kleinschalige zakelijke dienstverlening (kantoren). Het is niet wenselijk om kleinschalige zakelijke dienstverlening ook te mengen met zwaardere bedrijvigheid (categorie 3.1). Gezien het kleinschalige karakter is ook de menging met bedrijfswoningen gewenst.

Van de regel van maximale omvang van 2.500 m² is een afwijking via omgevingsvergunning tot 3.000 m² mogelijk indien kan worden aangetoond, middels onderzoek, dat daartoe een noodzaak bestaat op bedrijfslogistieke, bedrijfseconomische en/of een milieu- of bouwtechnische gronden.

Gebouwen en andere bouwwerken zijn uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak toegestaan. De bouwvlakken zijn echter op bouwblokniveau aangewezen en niet op perceelniveau. Dat betekent dat de bouw mogelijkheden op het perceel wat flexibeler zijn. Het is bij recht toegestaan om één zijde op de perceelsgrens te bouwen. Middels een afwijking via omgevingsvergunning is het mogelijk om ook de afstand van de andere zijde te verlagen van 3 naar 0 meter als de bereikbaarheid, parkeergelegenheid en stedenbouw dit toelaten.

Om op het perceel ruimte beschikbaar te houden voor parkeren en logistiek mag bovendien niet meer dan 75% van het perceel worden bebouwd (tenzij de bestaande omvang al groter is).

Ook de omvang van een bedrijfswoning is gemaximeerd tot 800 m³. Dit om er voor te zorgen dat er geen zuivere woonfuncties ontstaan die de bedrijvigheid langzaam verdringen. Het gebied is gereserveerd voor wonen in combinatie met werken. De bouw mogelijkheden zijn daar op afgestemd.

Voor kleinschalige zakelijke dienstverlening is aangesloten bij de gemiddelde omvang van de bestaande bedrijven op Schepenveld en Planetenveld. Deze bedraagt 700 m². Voor kleinschaligheid is hier een grens aangehouden van 800 m².

Artikel 4 Bedrijventerrein-2:

Hier zijn uitsluitend de lichtere en kleinschalige bedrijven toelaatbaar in de categorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten (maximale perceelomvang 2.500 m²). Dat is vooral vanwege de bestaande menging met kleinschalige zakelijke dienstverlening (kantoren). Het is niet wenselijk om kleinschalige zakelijke dienstverlening ook te mengen met zwaardere bedrijvigheid (categorie 3.1). Daarvoor is een andere bestemmingsregeling gebruikt, namelijk Bedrijventerrein-3 (BT-3, zie hierna). Hoewel het hier om lichte bedrijvigheid gaat is het wel een zuivere bedrijvenomgeving en is de menging met bedrijfswoningen niet gewenst.

Gebouwen en andere bouwwerken zijn uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak toegestaan. De bouwvlakken zijn echter op bouwblokniveau aangewezen en niet op perceelniveau. Dat betekent dat de bouw mogelijkheden op het perceel wat flexibeler zijn. Om op het perceel ruimte beschikbaar te houden voor parkeren en logistiek mag niet meer dan 75% van het perceel worden bebouwd (tenzij de bestaande omvang al groter is).

Artikel 5 Bedrijventerrein-3:

Hier zijn ook de wat zwaardere en grootschaliger bedrijven toelaatbaar (perceelomvang maximaal 4.500 m²). Maar vanwege de nabijheid van de aangrenzende woongebieden zijn hier maximaal categorie 3.1 bedrijven toelaatbaar. Deze kunnen niet worden gemengd met kleinschalige zelfstandige dienstverlening. Ook de menging met bedrijfswoningen is in dit zuivere bedrijvenmilieu niet gewenst.

Van de regel van maximale omvang van 4.500 m² is een afwijking middels omgevingsvergunning tot 5.000 m² mogelijk indien kan worden aangetoond, middels onderzoek, dat daartoe een noodzaak bestaat op bedrijfslogistieke, bedrijfseconomische en/of een milieu- of bouwtechnische gronden.

Bestaande perifere detailhandelsfuncties hebben een maatbestemming gekregen in de vorm van de aanduiding 'detailhandel perifeer'. Ter plaatse mag de bestaande perifere detailhandelfunctie nog maximaal 10% worden uitgebreid. Als de perifere detailhandelfunctie langer dan 2 jaar niet in gebruik is, is deze niet langer toegestaan.

De idee daarachter is dat een kleinschalig gemengde omgeving in de regel niet bedoeld is voor de wat grootschaliger perifere detailhandel. Voor perifere detailhandel wordt "Vestingveld" ontwikkeld.

In het verleden is echter vergunning afgegeven voor de vestiging van deze detailhandelsfuncties. De vergunde rechten worden gerespecteerd met een positieve bestemming op maat. Om in de toekomst toch de concentratie van perifere detailhandel op Vestingveld te kunnen bewerkstelligen zijn slechts beperkte uitbreidingsmogelijkheden geboden en is een passieve uitsterfregeling opgenomen voor het geval in de toekomst langer dan 2 jaar geen gebruik wordt gemaakt van de bestaande rechten.

De bestaande bedrijfswoningen zijn positief bestemd, er zijn geen nieuwe bedrijfswoningen toegestaan.

Gebouwen en andere bouwwerken zijn uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak toegestaan. De bouwvlakken zijn echter op bouwblokniveau aangewezen en niet op perceelniveau. Dat betekent dat de bouw mogelijkheden op het perceel wat flexibeler zijn. Om op het perceel ruimte beschikbaar te houden voor parkeren en logistiek mag niet meer dan 75% van het perceel worden bebouwd (tenzij de bestaande omvang al groter is).

Artikel 6 Groen

Met deze bestemming is beoogd voor de wegen een groen profiel te handhaven.

Artikel 7 Verkeer

Deze bestemming is gebruikt voor de wegen in het plangebied.

Artikel 8 Water

Deze bestemming is gebruikt voor de bestaande waterlopen in het gebied.

Artikel 9 Leiding-Gas

Deze dubbelbestemming is gebruikt ter bescherming van de gasleiding. Met de dubbelbestemming is verzekerd dat de belangen van het leidingtransport voor gaan op de belangen van de onderliggende bestemmingen. Alleen wanneer bouwen of aanlegwerkzaamheden binnen 4 meter aan weerszijden van de leiding (zoals het aanleggen van andere ondergrondse kabels) geen gevaar of belemmeringen opleveren voor het gastransport, en de leidingbeheerder daaromtrent is geraadpleegd, kan op grond van de onderliggende bestemming worden gebouwd of aangelegd.

Artikel 10 Anti-dubbeltelbepaling:

In het nieuwe Besluit op de ruimtelijke ordening is hiervoor een standaard bepaling opgenomen. Het besluit verplicht om deze bepaling in het bestemmingsplan op te nemen.

Artikel 11 Algemene bouwregels

Omdat voor dit consoliderende bestemmingsplan gebruik is gemaakt van standaard maten voor woningen en bedrijfsgebouwen is in de algemene

bouwregels een bepaling opgenomen (lid 2) waarmee bestaande en vergunde afwijkingen positief worden bestemd.

Artikel 12 Algemene gebruiksregels

In de planregels is een algemene gebruiksbeplating opgenomen in artikel 12. Deze bepaling is van toepassing op het gebruik in alle in het plan voorkomende bestemmingen. Daarnaast zijn ook in de verschillende bestemmingen specifieke gebruiksbeplatingen opgenomen. Als er in een bestemming niets ten aanzien van het specifieke gebruik is geregeld, wordt verwezen naar de algemene gebruiksbeplating.

Artikel 13 Algemene aanduidingsregels

Ten behoeve van de veiligheidszone LPG is een bepaling opgenomen die voorkomt dat zich nieuwe kwetsbare functies binnen de zone vestigen. Ten behoeve van de veiligheidszone van het gasontvangststation in het plangebied is in dit artikel opgenomen dat kwetsbare objecten niet binnen deze zone zijn toegestaan en beperkt kwetsbare objecten niet binnen 4 meter van het gasontvangststation.

Artikel 14 Algemene afwijkingsregels

Ook voor de afwijkingsbeplatingen middels omgevingsvergunning geldt dat in artikel 14 van de planregels een algemene afwijkingsbeplating is opgenomen en dat in de verschillende bestemmingen specifieke afwijkingsbeplatingen (van de bouwregels en van de gebruiksregels) zijn opgenomen. In de algemene afwijkingsbeplating is onder meer een mogelijkheid opgenomen om met maximaal 10% af te wijken van de voorgeschreven maatvoering.

Artikel 15 Overgangsregels

Deze overgangsregels zijn overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening. De grootste verandering ten opzichte van de tot voor kort gebruikelijke overgangsregels is dat de peildatum voor bouwen en gebruik, gelijk is getrokken. Ook voor het bouwen is nu de datum van inwerkingtreding van het bestemmingsplan beslissend. Dat was voorheen de datum van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. De wetgever heeft met die gelijkschakeling beoogd eenduidigheid te scheppen.

Indien bouwwerken die onder het overgangsrecht vallen teniet gaan ten gevolge van een calamiteit, dan bestaat de mogelijkheid om terug te bouwen. Onder een calamiteit wordt hier verstaan: een verwoesting door een onvermijdelijk, eenmalig, buiten schuld van de indiener van de bouwaanvraag veroorzaakt onheil.

Artikel 16 Slotregel

Hier is opgenomen hoe de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg en inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan Schepenveld en Planetenveld 2008 heeft vanaf 6 mei tot en met 16 juni 2009 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 4 vooroverlegreacties ontvangen. In de aparte 'Reactienota Vooroverleg en Inspraak Voorontwerpbestemmingsplan 'Schepenveld en Planetenveld 2008' zijn de reacties samengevat en voorzien van een beoordeling. Voor de reacties en de beantwoording daarvan wordt dan ook verwezen naar deze Reactienota.

Inspraakreacties

Naast het feit dat het voorontwerp bestemmingsplan van 6 mei tot en met 16 juni voor een ieder ter inzage heeft gelegen, heeft op 16 mei 2009 tevens een inloopbijeenkomst plaatsgevonden waarbij vragen konden worden gesteld over het plan. In totaal zijn er 15 inspraakreacties ontvangen. In de aparte 'Reactienota Vooroverleg en Inspraak Voorontwerpbestemmingsplan 'Schepenveld en Planetenveld 2008' zijn deze reacties kort samengevat en voorzien van een beoordeling. Voor de reacties en de beantwoording daarvan wordt dan ook verwezen naar deze Reactienota.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Schepenveld en Planetenveld' heeft met ingang van 10 november 2010 gedurende 6 weken ter inzage gelegen (tot en met 21 december 2010). Een ieder is in de gelegenheid gesteld om gedurende de termijn van tervisielegging zijn/haar zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken. Er zijn 4 zienswijzen ingediend. In de aparte 'Nota van zienswijzen' zijn de zienswijzen samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien. Voor de zienswijzen en de beantwoording daarvan wordt dan ook verwezen naar deze 'Nota van zienswijzen'.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

Samen met het bestemmingsplan kunnen exploitatieplannen (ex. art. 6.12 Wro) vastgesteld worden. Op basis van het exploitatieplan worden (plan)kosten verhaald.

Een exploitatieplan hoeft niet opgesteld te worden bij een bestemmingsplan met enkel conserverende bestemmingen of wijzigingsbevoegdheden. Een exploitatieplan hoeft ook niet opgesteld te worden als het kostenverhaal 'anderszins verzekerd' is, door middel van bijvoorbeeld anterieure overeenkomsten of als de gemeente eigenaar is van de gronden.

Aangezien voorliggend bestemmingsplan conserverend van aard is hoeven geen exploitatieplannen gemaakt te worden.

Voorts komen de kosten voor het opstellen van dit bestemmingsplan voor rekening van de gemeente en zullen uit de daarvoor gereserveerde algemene middelen betaald worden.

De kosten voor de overige ontwikkelingen die door dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt (eventuele functieverandering binnen de bestemming, uitbreiding gebouwen, etc.), worden gedragen door de initiatiefnemers.

7.3 Handhaving

Het is van groot belang dat de gemeente toezicht houdt op de naleving van het bestemmingsplanbeleid. Daarom dienen de planregels van het nieuwe bestemmingsplan "Planetenveld en Schepenveld" consistent te worden gehandhaafd.

Handhaving bestaat uit 3 fasen:

- handhaving start bij het bieden van de noodzakelijke informatie. Immers: onbekend maakt onbemind;
- bij concrete overtredingen zal primair in minnelijk overleg worden getracht deze op te lossen;
- als het minnelijk overleg niet tot het gewenste doel leidt, zal feitelijk optreden onontkoombaar zijn. De gemeente zal dan een keuze maken uit het opleggen van een dwangsom om het uitvoeren van bestuursdwang.

In beginsel zullen signaleringen van overtredingen, ongeacht de aard en omvang, altijd een vervolg krijgen in de zin van legalisatie (bestemming en/of vergunning), aanschrijving of, onder bepaalde voorwaarden, een gedoogbesluit. Alleen op deze wijze kunnen niet gewenste ontwikkelingen tijdig worden tegengegaan en kunnen eventueel te accepteren afwijkingen (tijdelijk) worden gedoogd. Tevens wordt voorkomen dat de handhaving afglijdt naar een ongewenst niveau.

De handhavingsprocedure

Handhaving vindt plaats aan de hand van controles. Deze vinden op verschillende manieren en momenten plaats:

- via controle achteraf op verleende vergunningen;
- via ad-hoc controles vanaf de openbare weg en aan de hand van klachten/meldingen van burgers;
- via een systematische controle 1 keer per jaar, zo mogelijk vanaf de openbare weg en desnoods door percelen te betreden.

Prioriteiten worden bepaald aan de hand van het jaarlijks vast te stellen uitvoeringsprogramma. Dit uitvoeringsprogramma is gebaseerd op de nota handhaving, waarin gemeentebreed de handhavingstaken zijn opgenomen. Het uitvoeringsprogramma bepaald in hoeverre bepaalde overtredingen een zekere prioriteit hebben ten opzichte van andere overtredingen.

Daarnaast worden milieuvergunningen gecontroleerd en de bedrijven en hun activiteiten worden gecontroleerd op naleving van de milieuregelgeving.

Afwijkingen van de vergunningen en vermeende strijdigheid met het bestemmingsplan worden doorgegeven aan het werkveld dat zich bezighoudt met de handhaving van het bestemmingsplan. Hierbij fungeren de milieucontroles als signaaltoezicht.

Zodra een overtreding is geconstateerd zal worden nagegaan of een oplossing (legalisatie) mogelijk is. Kan geen vergunning worden verleend (bijvoorbeeld overtreding is in strijd met het bestemmingsplan of welstandseisen) dan vindt een gesprek plaats tussen overtreder en de gemeente. Zo nodig treedt de gemeente op en kan er een dwangsom of bestuursdwang worden toegepast.