

Reactienota Vooroverleg en Inspraak Voorontwerpbestemmingsplan 'Trektersveld en Horsterparc'

Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Trektersveld en Horsterparc' heeft vanaf 7 december 2011 tot en met 17 januari 2012 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.

Daarbij is er op 14 december 2011 een inloopavond georganiseerd. Elk adres binnen het plangebied heeft een uitnodiging voor deze avond ontvangen. 5 personen hebben gebruik gemaakt van de mogelijkheid om het voorontwerp op deze avond in te kijken.

Vooroverlegreacties

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

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

Reactie 1.1

In de toelichting wordt nog verwezen naar de Beleidsregel Locatiebeleid Stedelijk Gebied 2008. Inmiddels is er een nieuwe beleidsregel in 2011 vastgesteld. Daarnaast is een structuurvisie vastgesteld in verband met de Visie Werklocaties (met daarin de SER-ladder opgenomen). Het is van belang om uit te gaan van dit nieuwe beleid.

Beoordeling 1.1

In de toelichting zal worden uitgegaan van de nieuwe Beleidsregel Locatiebeleid Stedelijk Gebied 2011 en de Visie Werklocaties.

Reactie 1.2

Met dit plan wordt afgeweken van door uw raad in 2008 vastgestelde en door Gedeputeerde Staten goedgekeurde Gemeentelijke VestigingsVisie (GVV). Het gaat om de terughoudendheid om vestiging van categorie 5-bedrijven toe te staan (blz. 22 van de GVV). Op blz. 39, 40 en 67 van dit plan staat beschreven dat vestiging van categorie 5-bedrijven onder voorwaarden mogelijk is. In het plan ontbreekt hier echter een motivering voor het feit dat op dit punt van de GVV wordt afgeweken. Verzocht wordt om de toelichting hierop aan te vullen.

Overigens mocht het tot een aanpassing komen van de GVV op dit punt, dan verzoek ik u dit af te stemmen met de gemeente Almere conform het provinciale locatiebeleid en de Visie Werklocaties.

Beoordeling 1.2

Overeenkomstig het geldende bestemmingsplan is er een afwijkingsbevoegdheid ten behoeven van zogenaamde 'categorie-5-bedrijven'. Hierbij gelden echter wel de voorwaarden dat de

bedrijfsactiviteiten naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) kunnen worden gelijkgesteld met bedrijfsactiviteiten genoemd in categorie 1 t/m 4.2 van de bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten-Trekkersveld.

In de toelichting zal deze afwijking van de GVV nader gemotiveerd worden. In de nog vast te stellen GVV dit jaar zal nader onderbouwd worden, waarbij afstemming wordt gezocht met de gemeente Almere conform het provinciale locatiebeleid en de Visie Werklocaties.

Reactie 1.3

Graag wordt gezien dat in de toelichting een afbeelding opgenomen van de vigerende geluidszone.

Beoordeling 1.3

Een afbeelding van de vigerende geluidszone wordt in de toelichting opgenomen.

2. Commandant Brandweer Flevoland (Postbus 10334, 1301 AH Almere)

Reactie 2.1

Na bestudering van het voorontwerp zijn wij tot de conclusie gekomen dat externe veiligheid onvoldoende behandeld is.

- De toelichting mist een beoordeling van de risico's (QRA)
 - De aanwezigheid van, en de invloed op (beperkt) kwetsbare objecten wordt niet inzichtelijk gemaakt
 - De ontwikkelingen van het Claushuis zijn nog niet meegenomen
- Verzocht wordt om de paragraaf externe veiligheid bij te stellen en voor advies nogmaals aan mij voor te leggen.

Beoordeling 2.1

Het klopt dat de paragraaf externe veiligheid in het voorontwerp onvoldoende uitgewerkt is. Nader onderzoek zal worden uitgevoerd en de resultaten hiervan zullen aan u worden voorgelegd om vervolgens te worden verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan.

3. Waterschap Zuiderzeeland, Lindelaan 20, 8224 KT Lelystad

Reactie 3.1

Als algemene opmerkingen willen wij graag melden dat ondanks dat er in het bestemmingsplan wordt gesproken over een conserverend bestemmingsplan, het bestemmingsplan wel voorziet in een aantal veranderingen en de conserverende aard van dit plan daarmee in twijfel kan worden getrokken.

Beoordeling 3.1

De term 'conserverend' is voor interpretatie vatbaar. Hoeveel kleine wijzigingen passen binnen deze term. Bedoeld met het gebruik van de term is dat er geen grote wijzigingen zijn in die zin dat er grote gebieden van bestemming veranderen, het bedrijventerrein uitgebreid wordt o.i.d..

Reactie 3.2

In het bestemmingsplan zijn enkele wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Hierin wordt niet aangegeven wat de toename aan verhard oppervlak is als gevolg van de uitbreidingsmogelijkheden en welke maatregelen hiervoor getroffen worden. Graag zien wij dit terug in het bestemmingsplan.

Beoordeling 3.2

Om gebruik te kunnen maken van de wijzigingsbevoegdheid zal er een wijzigingsplan moeten worden vastgesteld. In dit plan zal het gevolg worden aangegeven van de uitbreidingsmogelijkheden en welke maatregelen hiervoor getroffen worden. Hierbij zal tevens overlegd worden met het Waterschap.

Reactie 3.3

Op dit moment wordt gewerkt aan het haalbaarheidsonderzoek water van Trekkersveld. Hierin wordt nagedacht over herinrichting van het watersysteem, waarbij water wordt gedempt en nieuw water wordt aangelegd. En het gebruik van een helofytenfilter voor het zuiveren van hemelwater. Wij zien de plannen voor Trekkersveld graag terug in het bestemmingsplan.

Beoordeling 3.3

Het haalbaarheidsonderzoek water Trekkersveld en de nadere uitwerking van het plan zullen worden verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

Inspraakreacties

In totaal zijn er 6 reacties ontvangen. Deze reacties zijn kort samengevat en voorzien van een beoordeling.

1. Duurt-PMC, namens BOL Kreditank B.V. (Spijksterriet 24, 9746 PJ Groningen)

Reactie 1.1

In de huidige situatie kan de situering van BOL Kreditank worden aangemerkt als een zichtlocatie. In het voorontwerp zijn 9 wijzigingsbevoegdheden opgenomen, waarvan een aantal in de nabijheid van BOL Kreditank. Binnen deze wijzigingsbevoegdheden kunnen gebouwen en bouwwerken worden opgericht. Hierdoor kan het zicht op BOL Kreditank vanuit bepaalde hoeken geheel of gedeeltelijk wordt ontnomen. Dit gegeven kan negatief uitwerken op de bedrijfsomzet.

Derhalve wordt verzocht om de bij de wijzigingsbevoegdheden rond BOL Kreditank vast te leggen, dat er vanuit alle openbare wegen rond het bedrijf voldoende zicht blijft bestaan op het verkooppunt motorbrandstoffen.

Indien dit gegeven niet voldoende in het bestemmingsplan wordt verankerd, dan kan dat aanleiding vormen om over te gaan tot een verzoek tot vergoeding van de planschade.

Beoordeling 1.1

Op dit moment is BOL Kreditank in de verte zichtbaar vanaf de Gelderseweg en de rotonde op de Spiekweg.

Het opnemen van de wijzigingslocaties komt voort uit de zogenaamde SER-ladder. De ladder houdt kort in dat er op bestaande bedrijventerreinen eerst wordt gekeken naar inbreiding en herstructurering voordat er wordt gekeken naar het aanleggen van nieuwe bedrijventerreinen.

Wanneer gemeend wordt dat er door het gebruik maken van de wijzigingsbevoegdheid schade wordt geleden dan kan er te zijner tijd een verzoek tot vergoeding van planschade worden ingediend.

2. Businesscentre Zeewolde (Postbus 1236, 3890 BA Zeewolde)

Reactie 2.1

Bezwaar wordt gemaakt tegen de verandering van de perifere detailhandel voor de vestiging op de Nobelweg/Marconiweg. Door het voorontwerpbestemmingsplan worden wij benadeeld. Inmiddels zijn alle units verhuurd/verkocht en deze nieuwe eigenaren horen nu pas dat er wijzigingen gaan plaatsvinden. Op het moment dat de units zijn verhuurd/verkocht was deze informatie niet bekend, wat dan ook inhoud dat ze onder het nu geldende bestemmingsplan zijn verhuurd/verkocht.

Beoordeling 2.1

De gemeenteraad van Zeewolde heeft besloten om voor perifere detailhandel het terrein Vestingveld te ontwikkelen. Om deze ontwikkeling te bevorderen is het niet wenselijk om (buiten de bestaande legale detailhandelsvestigingen) verdere uitbreiding van detailhandel op bedrijventerreinen te bevorderen. De bestaande (legale) perifere detailhandelsbedrijven zijn positief bestemd middels een aanduiding.

Uit onderzoek en op basis van aangeleverde gegevens is gebleken dat binnen dit bedrijfsverzamelgebouw alle 14 units verhuurd/verkocht/gereserveerd zijn. Van deze 14 zijn er 3 die detailhandel (willen) voeren. Van deze 3 vallen er 2 binnen de omschrijving van de toegestane detailhandel op basis van het bestemmingsplan Trekkersveld II. Deze 2 bedrijven zullen dan ook de aanduiding (dhp) krijgen. Het derde bedrijf past niet binnen het 'oude' en 'nieuwe' bestemmingsplan. Handhaving van een dergelijke situatie is mogelijk.

3. Cleton & Com, namens NSI Bedrijfsgebouwen B.V. en Nieuwe Steen Investments N.V. (Westersingel 109, 3001 KJ Rotterdam)

Reactie 3.1

Het voorontwerpbestemmingsplan verkleint de maximaal toegestane goothoogte van 15 meter naar 15 meter bouwhoogte. Deze verandering wordt niet nader gemotiveerd en is een onterechte inperking van het functioneren van haar (toekomstige) huurders. Potentiële verbouwingsplannen of geplande aanpassingen worden hiermee bemoeilijkt en ruimte voor ondernemingszin wordt ingeperkt.

Beoordeling 3.1

Het klopt dat de maximale goothoogte van 15 meter is gewijzigd in een maximale bouwhoogte van 15 meter. Hiermee is de maximum bouwhoogte in lijn gebracht met de regels vanuit het bestemmingsplan voor Trekkersveld III.

Het lijkt niet aannemelijk dat er op een gebouw met een goothoogte van 15 meter een puntdak wordt gerealiseerd. Op papier wordt er dus een beperking opgelegd, naar verwachting zal dit in de praktijk niet voorkomen.

Reactie 3.2

In het vigerende bestemmingsplan Trekkersveld II worden onder de algemene bouwbepalingen (artikel 3) diverse voorwaarden genoemd wanneer een overschrijding van bouwgrenzen (hoogte, bouwvlak) vergunningsvrij is toegestaan. Dit gaat o.a. om de overschrijding van maximale bouwhoogte met 10% met een maximaal oppervlak van 20% en om het toestaan van overstekende erkers, balkons etc. met 1,5 meter ten aanzien van de bouwgrens en om nog vele andere situaties/overschrijdingen. Voor deze aspecten zijn in het vigerende bestemmingsplan geen vergunningen nodig.

Dit verandert met het voorontwerpbestemmingsplan, waarin de vergunningsvrije overschrijding uitsluitend nog mogelijk is voor

ondergeschikte bouwonderdelen, zoals kozijnen, gevelversiering, overstekende daken en erkers, met een overschrijding tot 0,5 meter. Niet alleen de typen overschrijdingen, maar ook de mate van overschrijding worden daarmee ingeperkt. De overschrijding tot 1,5 meter is in het voorontwerpbestemmingsplan namelijk omgezet in een vrijstellingsmogelijkheid (in plaats van altijd toegestane mogelijkheid). Ten slotte worden eventuele aanpassingen en renovatieplannen op de locatie bemoeilijkt doordat de huidige vrijstellingsmogelijkheid voor overschrijding van een maximaal bebouwingspercentage word teruggebracht van 20% naar 10%.

Beoordeling 3.2

Door de nieuwe systematiek voor het maken van bestemmingsplannen en een gewijzigd inzicht ten opzichte van het oude plan uit 1993 zijn bepaalde onderdelen van de 'algemene bouwbepalingen' verschoven naar de 'algemene afwijkingsregels'. Hierdoor kan een nadere afweging worden gemaakt.

Ten aanzien van de algemene afwijking ten behoeve van het bebouwingspercentage is aangesloten bij de reeds geldende regeling voor Horsterparc en het onlangs vastgestelde bestemmingsplan voor het bedrijventerrein Vestingveld. De ontwikkelingsmogelijkheden worden hiermee niet onevenredig beperkt.

Reactie 3.3

Het voorontwerp getuigt niet van goede ruimtelijke ordening omdat het in strijd is met het in strijd is met het provinciaal als zowel het gemeentelijk beleid.

Provinciaal beleid

In de provinciale Visie Werklocaties 2030+ wordt aangegeven dat de bedrijventerreinen in Zeewolde de komende jaren een sterke uitbreidingsvraag kennen (p.50). Daarnaast kent bedrijventerrein Trekkersveld I&II specifiek een grote herstructureringsopgave van bijna 14 ha tot 2014, zo blijkt uit de visie (p. 131). Verder stelt het Uitvoeringsprogramma Economie Flevoland (2009) dat ruimte voor bedrijvigheid moet worden geboden. Als voorwaarde voor een optimaal vestigingsklimaat.

Gemeentelijk beleid

In de GVV wordt duidelijk aangegeven dat Trekkersveld de komende jaren een opknopbeurt nodig heeft.

"In Zeewolde is Trekkersveld I en II een terrein waarop de komende jaren veroudering kan ontstaan. Op onderdelen is sprake van gedateerde signatuur en uitstraling, een onbenut areaal aan reserveruimte en een beperkte aansluiting en ontsluiting op het provinciale wegennet. Om de 'verbinding' met Trekkersveld III en Horsterparc te behouden is tijdige aandacht voor het behoud van kwaliteit en functionaliteit van het terrein van belang. Door actualisatie van de verkaveling en structuur is naar verwachting een

ruimtewinst te realiseren. Daarnaast is het van belang om het bestaand bedrijfsleven te betrekken bij het minimaal in stand houden van kwaliteit en functionaliteit. Een tijdige 'face-lift' en op onderdelen revitalisering zal op middenlange termijn gerealiseerd dienen te worden."

Beoordeling 3.3

Op dit moment is ca. 5.365 m² bebouwd op een perceel van ca. 13.214 m². Hiermee is het bebouwingspercentage ca. 40%. Het maximale bebouwingspercentage mag 80% bedragen. Hierdoor is er voldoende ontwikkelingsruimte voor de toekomst aanwezig. Overeenkomstig het parkeerbeleid van de gemeente is het echter mogelijk dat dit percentage niet gehaald kan worden, omdat bouwaanvragen ook worden getoetst aan de 'Notitie Parkeernormen'. Hierin is opgenomen dat parkeren op eigen terrein plaats dient te vinden.

In het bestemmingsplan zijn ook een aantal groenstroken voorzien van een bedrijfsbestemming en zijn grotere groenvlakken voorzien van een wijzigingsbevoegdheid. Hiermee kan op het bedrijventerrein inbreiding plaatsvinden. Ook wordt er zorgvuldig gekeken naar de toekomstige invulling van het perceel op de hoek Spiekweg/Gooiseweg. Tevens wordt bij de verdubbeling van de Gooiseweg gekeken naar de ontsluiting/aansluiting van de bedrijventerreinen op de provinciale weg. Met de voorgenoemde zaken is geen sprake van een complete face-lift of revitalisering, maar er wordt zeker aandacht geschonken aan de kwaliteit en functionaliteit van de terreinen.

Reactie 3.4

In het vigerende bestemmingsplan zijn enkele detailhandelsfuncties toegestaan op de locatie van NSI; te weten brand- en explosiegevaarlijke goederen, auto/caravan/boten en bouwmaterialenverkoop, als ook de verkoop van ter plekke vervaardigde producten.

In het nieuwe bestemmingsplan zijn deze detailhandelsmogelijkheden beperkt, slechts de productiegebonden detailhandel en detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke goederen is nu mogelijk, alleen via een binnenplanse afwijkingsprocedure.

Dit laatste sluit aan op het ruimtelijk-economisch beleidslijn van de gemeente en provincie.

Beoordeling 3.4

De gemeenteraad van Zeewolde heeft besloten om voor perifere detailhandel het terrein Vestingveld te ontwikkelen. Om deze ontwikkeling te bevorderen is het niet wenselijk om (buiten de bestaande legale detailhandelsvestigingen) verdere uitbreiding van detailhandel op bedrijventerreinen te bevorderen. De bestaande (legale) perifere detailhandelsbedrijven zijn positief bestemd middels een aanduiding.

In de ontwerp Detailhandelsvisie wordt voorgesteld om detailhandel in auto's, boten, caravans en brand- en explosiegevaarlijke goederen middels een afwijkingsprocedure eventueel mogelijk te maken op het Horsterparc.

Op Trekkersveld blijft het mogelijk om middels een binnenplanse afwijkingprocedure productiegebonden detailhandel of detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke goederen nieuw te vestigen.

4. Techmission, Nobelweg 22F, 3899 BR Zeewolde

Reactie 4.1

De hoofdactiviteiten van het bedrijf bestaat uit het repareren en onderhoud uitvoeren aan motorfietsen, verbouw, aanpassen en totaal bouw van motorfietsen. Elektrotechnische storingen en defecten oplossen, motormanagement en veiligheidssystemen (zoals ABS).

Verzocht wordt om de mogelijkheid van het in- en verkopen van 2^e hands motorfietsen op het perceel.

Beoordeling 4.1

In het geldende bestemmingsplan voor Trekkersveld is detailhandel toegestaan in;

- auto's, boten, caravans en grove bouwmaterialen
- brandgevaarlijke en explosieve stoffen
- ter plaatse vervaardigde producten, waarvan de verkoop een ondergeschikte nevenactiviteit vormt van de totale bedrijfsvoering

Aangezien motoren hierin niet worden genoemd is de verkoop van (2^e hands) motoren niet toegestaan.

De gemeenteraad van Zeewolde heeft besloten om voor perifere detailhandel het terrein Vestingveld te ontwikkelen. Om deze ontwikkeling te bevorderen is het niet wenselijk om (buiten de bestaande legale detailhandelsvestigingen) verdere uitbreiding van detailhandel op bedrijventerreinen te bevorderen. De bestaande (legale) perifere detailhandelsbedrijven zijn positief bestemd middels een aanduiding.

5. Martin Koenen, namens Verhoeven Grondverzetmachines B.V. (Vullingspark 34, 5591 DB Heeze)

Reactie 5.1

In artikel 3.4.d is opgenomen dat; "buitenopslag is uitsluitend achter de voorgevel en binnen het bouwvlak toegestaan tot een hoogte van maximaal 3 meter". Aangezien bepaalde machines hoger zijn dan 3 meter wordt verzocht, teneinde in de toekomst in relatie tot handhaving elk misverstand op dit punt bij voorbaat uit te sluiten, hier aan toe te voegen; "behoudens voor zover het betreft het opslaan c.q. stallen van (grondverzet) machines in welk geval deze hoogte niet van toepassing is".

Beoordeling 5.1

Grondverzetmachines worden niet gerekend tot de term 'buitenopslag'. Het stallen van machines voor de voorgevel is daarmee niet in strijd met het bestemmingsplan.

Reactie 5.2

Reactienota vooroverleg en inspraak

Voorontwerp bp 'Trekkersveld en Horsterparc'

De voorkeur gaat er vanuit om wijzigingsgebied 5 in zijn geheel te laten vervallen. Als variant hierop kan worden ingestemd met dat de wijzigingsbevoegdheid wordt teruggebracht tot ongeveer 50% van de breedte van het perceel. Aangezien de groenzone in stedenbouwkundig en landschappelijk opzicht een belangrijke functie heeft. Verder wordt er voor gepleit, ingeval van handhaving van de bedoelde resterende groenstrook met wijzigingsbevoegdheid, als voorwaarde toe te voegen dat (in eerste instantie) de bevoegdheid geldt voor de uitbreiding van de naastgelegen bedrijven aan de Oogstweg 15 en de Landbouwweg 18.

Beoordeling 5.2

Het opnemen van de wijzigingslocaties komt voort uit de zogenaamde SER-ladder. De ladder houdt kort in dat er op bestaande bedrijventerreinen eerst wordt gekeken naar inbreiding en herstructurering voordat er wordt gekeken naar het aanleggen van nieuwe bedrijventerreinen.

Bij de eventuele uitgifte van de kavel zal worden gekeken van welk deel de bestemming zal wijzigen. Op voorhand worden de mogelijkheden ruim gehouden.

Toepassing van de wijzigingsbevoegdheid wordt niet gekoppeld aan bepaalde gebruikers/percelen. Dit is ruimtelijk niet relevant.

Reactie 5.3

In relatie tot het concrete verzoek zoals omschreven verzoeken wij in artikel 17.5 de wijzigingsbevoegdheid die daarin is beperkt tot categorie 3.2 ter verruimen tot categorie 4.2, gelijk aan het naastgelegen plangebied.

Beoordeling 5.3

Bij de keuze voor de toegestane milieucategorie binnen de wijzigingsbevoegdheid is rekening gehouden met de scheiding die er reeds is en parallel aan de Gooiseweg loopt. De toegestane milieucategorie blijft gehandhaafd op 3.2.

6. De Waag Holding B.V. (Jupiterweg 35, 3893 GC Zeewolde)

Reactie 6.1

De sector van verhuur van kantoren is niet meer zo rooskleurig, kan er niet door middel van verruiming van de functies meer kleurigheid ingebracht kunnen worden. Als voorbeeld wordt gesteld een vergelijking met Gildenveld c.q. Krachtenveld, bijvoorbeeld een sportmassagesalon.

Beoordeling 6.1

De inspraakreactie is van gelijke strekking als het verzoek om wijziging van het bestemmingsplan d.d. 14 oktober 2011.

Bij het ontwikkelen van het bedrijventerrein Horsterparc in 2003 is bewust de keuze gemaakt om bepaalde bedrijfsvormen niet toe te staan.

"Een aantal bedrijfssectoren komt vanwege de aard van de werkzaamheden niet in aanmerking voor de vestiging op Horsterparc. Hierbij valt te denken

aan openbaar bestuur, onderwijs, gezondheid en welzijn, cultuur en recreatie, winkels en dergelijke. Ook de werkgelegenheid die in een woning gerealiseerd kan worden komt niet voor huisvesting op Horsterparc in aanmerking."

"Het plangebied Horsterparc is bedoeld voor de vestiging van hoogwaardige bedrijfsvestigingen. De doelgroep bestaat onder andere uit de zakelijke dienstverlening, kennisgerelateerde productie en handelsbedrijven met showrooms. Het gaat om bedrijven met een relatief hoge arbeidscoëfficiënt (aantal werknemers per oppervlakte-eenheid)."

Net als in ons schrijven van 12 december jl., waarin wij negatief reageren op uw verzoek van 14 oktober jl., zijn wij niet bereid om de mogelijkheden voor uw pand te verruimen.

Reactie 6.2

Naar voren wordt gebracht geen uitnodiging te hebben gehad voor de inloopavond van 14 december 2011.

Beoordeling 6.2

Een uitnodiging is verstuurd aan alle adressen binnen het plangebied, daarbij heeft er een advertentie in de Zeewolde Actueel gestaan. Mogelijk omdat het pand nog niet gereed/afgebouwd is, heeft u niet de brief gehad die wij hebben verspreid. Daarbij is er abusievelijk in onze brief van 12 december 2011 geen melding gemaakt van de inzagetermijn en inloopavond.