



gemeente
Zeewolde

Visie kleinschalige bedrijventerreinen

Gemeente Zeewolde

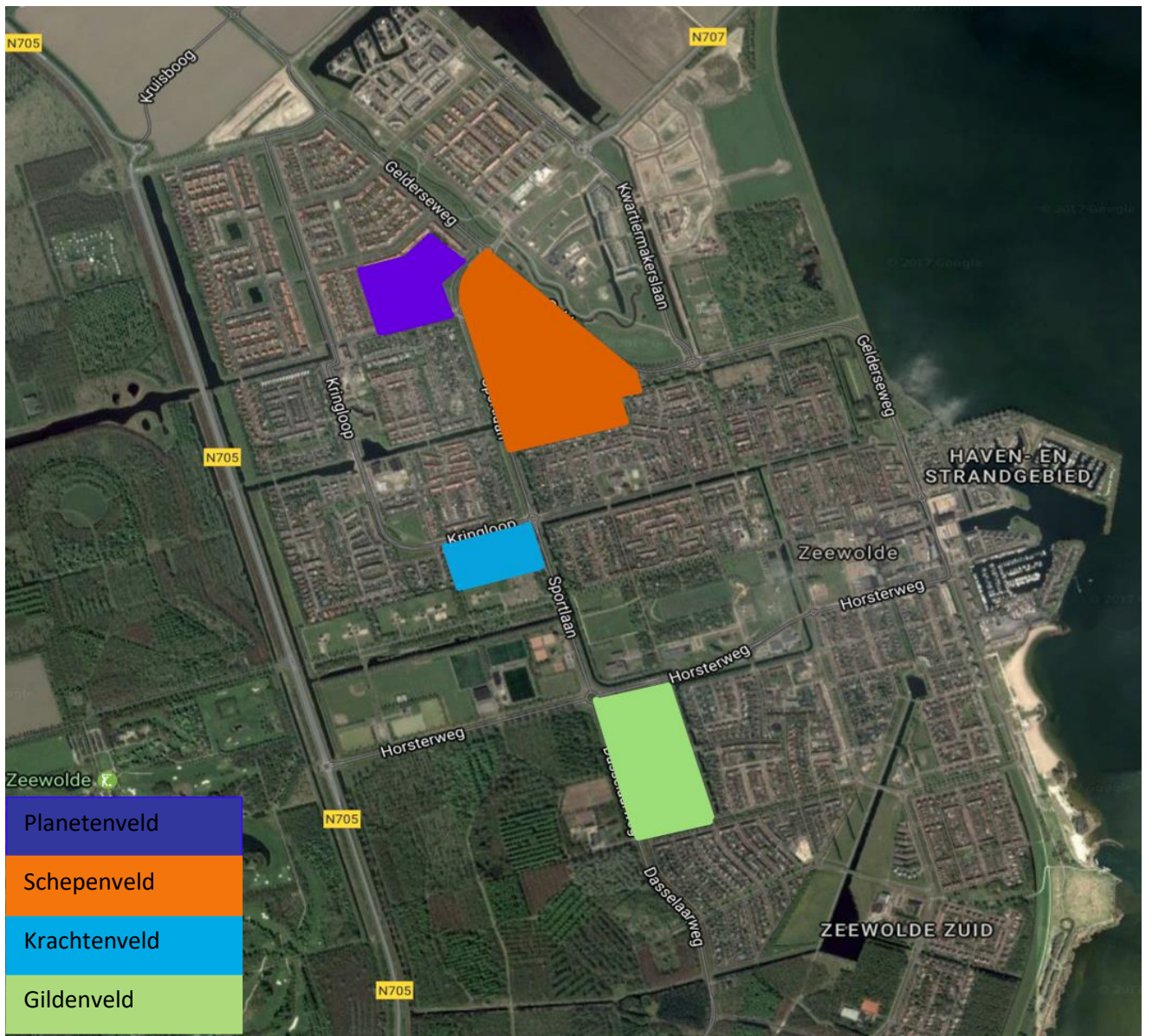


Status	Definitief Inspraakreacties verwerkt
Datum	27 oktober 2017
	
AXON Adviseurs bv	
Jonkerschap 1	
8806 KP Achlum	
www.axonadviseurs.nl	
info@axonadviseurs.nl	
Adviseurs:	
Drs. Anneke van der Meer	
06-12647489	
Projectnummer:	
2017567/AM	
Opdrachtgever:	
Gemeente Zeewolde	
	
g e m e e n t e Zeewolde	

Inhoudsopgave

		Blz
1	Inleiding	1
1.1	Waarom een toekomstvisie?	1
1.2	Wat bereiken we?	1
1.3	Voor welke terreinen?	2
1.4	Relatie met de Omgevingswet	2
1.5	Hoe is de visie tot stand gekomen?	3
2	Kader en vertrekpunt	4
2.1	Beleid Provincie Flevoland	4
2.2	Beleid Gemeente Zeewolde	4
2.3	Actuele trends en ontwikkelingen	6
3	Locatiekenmerken kleinschalige bedrijventerreinen	8
3.1	Gildenveld	8
3.2	Krachtenveld	11
3.3	Schepenveld	13
3.4	Planetenveld	15
4	De toekomst van de bedrijventerreinen	17
4.1	Het belang	17
4.2	De veranderopgave	17
4.3	Naar werklandschappen	17
4.4	Profielen werklandschappen	18
5	Afweging ruimtelijke en functionele verruiming	20
6	Toetsingskaders verruimingsactiviteiten	25
7	Uitvoering	32

Bijlage 1: spelregels zelfstandige woonvormen



- Planetenveld
- Schepenveld
- Krachtenveld
- Gildenveld

1. Inleiding

1.1 Waarom een Visie?

In 2013 stelde de gemeenteraad van Zeewolde de gemeentelijke Structuurvisie 2022 vast. Hierin staat dat binnen de beleidsperiode 'de kleinschalige bedrijvigheid binnen de kern moet worden gehandhaafd en versterkt'. Deze beleidslijn is ook met de vaststelling van de Structuurvisie werklocaties Zeewolde op 27 september 2013 door de raad onderstreept en verder uitgewerkt. Voor de vier terreinen kleinschalige bedrijventerreinen in Zeewolde (Gildenveld, Krachtenveld, Schepenveld en Planetenveld) is in beide Structuurvisies geen verdere uitwerking van beleid gegeven. Er zijn diverse redenen om deze uitwerking via de voorliggende visie uit te voeren:

Het bestaande aanbod van bedrijfstvastgoed op Gildenveld, Krachtenveld, Schepenveld en Planetenveld sluit al langere tijd onvoldoende aan op de vraag en de actuele marktontwikkelingen. Daarnaast bieden de geldende bestemmingsplannen onvoldoende perspectief en flexibiliteit om in te kunnen spelen op passende alternatieve functies bij bedrijfsbeëindiging en nieuwe initiatieven van zittende of nieuwe ondernemers. Met als ongewenste gevolgen: langdurige leegstand, niet verkochte percelen (Gildenveld II), oneigenlijk gebruik van bedrijfstvastgoed (o.a. wonen) en langdurig uitstel van verkoop van bedrijfstvastgoed bij bedrijfsbeëindiging. Daarnaast gaat deze visie in op de vraag of (delen van) de kleinschalige bedrijventerreinen in de toekomst geschikt kunnen zijn voor alternatieve functies, waaronder ook woonvormen. Daarmee houden we rekening met de actuele behoefte zoals omschreven in de Woonvisie en de aandacht voor duurzaam ruimtegebruik van bestaand bebouwd gebied in Zeewolde.

Kortom, het is om diverse redenen wenselijk om een samenhangende ruimtelijke visie op deze kleinschalige bedrijventerreinen op te stellen, waarbij ook een relatie wordt gelegd met de ontwikkeling van het centrumgebied (Actiewijzer Centrum Zeewolde) en de grootschalige bedrijventerreinen. Deze visie resulteert in een helder en praktisch toetsingskader dat gebruikt kan worden om gemotiveerd af te kunnen wijken van het bestemmingsplan of om het geldende bestemmingsplan bij te kunnen stellen.

1.2 Wat bereiken we?

De gemeente Zeewolde wil inspelen op de economische dynamiek en werken aan de kwaliteit van de bestaande voorraad. Door daarbij ook met het bedrijfsleven in gesprek te gaan en te blijven, benutten we de daar aanwezige kennis, ontwikkelen we kennisstructuren en zoeken we horizontale samenwerking. De omgeving vraagt om meer flexibiliteit in (ruimtelijke) plannen, zodat nieuwe ontwikkelingen makkelijker gerealiseerd kunnen worden. Het voorliggende document vormt een communicatiemiddel tussen de initiatiefnemers en de gemeente Zeewolde.

We willen initiatiefnemers van plannen op de bedrijventerreinen op een efficiënte, klantvriendelijke en snelle manier van dienst zijn. Het toetsingskader moet daarom ook actueel, transparant en praktisch toepasbaar zijn. Hiermee kunnen we in een vroeg stadium aangeven hoe de gemeente met nieuwe plannen omgaat en waar de kansen en prioriteiten op de verschillende terreinen liggen.

Via dit kader kunnen we ook een goede en snelle onderbouwing maken bij de afweging of een nieuwe functie – die niet binnen het vigerende bestemmingsplan past - op de terreinen gewenst en passend is. Samengevat willen we met de voorliggende Visie de volgende **vier doelen** bereiken:

1. Een helder overzicht van de verruiming van de gebruiksmogelijkheden op (delen van) de bedrijventerreinen;
2. Een snelle en transparante beoordeling van initiatieven die afwijken van het geldende bestemmingsplan;
3. Een uitnodiging aan initiatiefnemers om met initiatieven te komen die een bijdrage leveren aan de in de visie geformuleerde ambities;
4. Een goede ondersteuning bij de verdere acquisitie/verkoop van onverkochte percelen, leegstaande of te koop staande bedrijfspanden.

1.3 Voor welke terreinen?

Het toetsingskader heeft betrekking op de vier kleinschalige binnenstedelijke bedrijventerreinen van Zeewolde:

1. Gildenveld
2. Krachtenveld
3. Schepenveld
4. Planetenveld.

In dit document leggen we wel een relatie met de ontwikkeling van het Centrumgebied, Vestingveld en de grootschalige bedrijventerreinen Trekkerveld/ Horsterparc. De problematiek van het nog niet tot wasdom gekomen terrein Vestingveld in relatie tot de overige detailhandelsvoorzieningen in Zeewolde is van andere orde en vereist een benadering op een hoger schaalniveau (nieuwe structuurvisie/omgevingsvisie).

1.4 Relatie met de Omgevingswet

Dit toetsingskader kan op termijn als bouwsteen gelden voor de toekomstige wettelijke instrumenten van de Omgevingswet (Omgevingsvisie, Programma, Omgevingsplan). De opzet en de doelstellingen van dit toetsingskader sluiten aan bij de verbeterdoelen van de Omgevingswet:

1. verbeteren van de transparantie in regelgeving en beleid;
2. snellere en efficiëntere procedures;
3. flexibiliteit en ruimte voor nieuwe initiatieven.

1.5 Hoe is de visie tot stand gekomen?

De concept visie is in werkgroepverband tot stand gekomen, waarbij vooraf gesproken is met onder andere de Bedrijfskring Zeewolde en een bedrijfsmakelaar. De gemeente Zeewolde heeft de conceptvisie op 13 juni 2017 gepubliceerd. De visie heeft met ingang van 14 juni tot en met 26 juni 2017 op het gemeentehuis en de gemeentelijke website ter visie gelegen. Op 19 juni 2017 is een inloopavond georganiseerd, waarvoor ondernemers en omwonenden zijn uitgenodigd. De ontvangen inspraakreacties zijn in de **'Reactienota Inspraak'** samengevat en van een gemeentelijk antwoord voorzien. In deze nota zijn ook ambtshalve aanpassingen opgenomen. De visie is naar aanleiding van deze Reactienota aangepast en definitief gemaakt. Deze definitieve versie wordt ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden.

2. Kader en vertrekpunt

2.1 Beleid Provincie Flevoland

De provincie heeft het locatiebeleid voor bedrijventerreinen uitgewerkt in het Provinciale Omgevingsplan (2006), de Visie Werklocaties Flevoland 2030+ en geeft uitvoering aan het Convenant Bedrijventerreinen 2010-2020. Er wordt gewerkt aan een nieuwe Provinciale Omgevingsvisie, waarin de nieuwste trends en ontwikkelingen mee worden genomen.

In het huidige beleid geeft de provincie richting aan de ontwikkeling van werklocaties in een nieuwe realiteit. Doelstelling is om te komen tot zorgvuldig ruimtegebruik van werklocaties zodat het aanbod passend is bij de behoefte en regionaal is afgestemd. De provincie werkt met een veranderagenda en hanteert daarin een volgende van prioriteit 1) het werken aan de kwaliteit van de bestaande voorraad, 2) waar mogelijk schrappen van plannen die niet de beoogde kwaliteit toevoegen en 3) onder voorwaarden toevoegen van goede, nieuwe voorraad. De provincie streeft naar energiezuinige en klimaatbestendige werklocaties.

De provincie biedt ruimte en stimuleert experimenten en creatieve oplossingen. In dit verband worden ook de zogenoemde ‘informele werklocaties’ genoemd: een locatie waar bedrijven en werkvormen zich kunnen vestigen die vallen onder de milieucategorie 1, 2 en 3.1, waarbij sprake is van een zekere en ruimtelijk herkenbare menging met andere functies (detailhandel, voorzieningen, wonen en dergelijke) die ook bestemmingsplantechnisch mogelijk is gemaakt.

2.2 Beleid Gemeente Zeewolde

Structuurvisie Gemeente Zeewolde en Structuurvisie werklocaties Zeewolde

De gemeente Zeewolde heeft haar beleid voor werklocaties vastgesteld in de Structuurvisie Gemeente Zeewolde 2022 en de Structuurvisie werklocaties Zeewolde 2013-2017. Hierin staat dat Zeewolde de werkgelegenheid graag wil vasthouden: “De bedrijvigheid mag zich vanuit de bestaande kwaliteiten geleidelijk verder ontwikkelen”. Tot 2022 voorziet de geldende Structuurvisie uit 2013 geen uitbreiding van de bestaande bedrijventerreinen. Het behouden en creëren van een divers economisch profiel is het doel. Dit wordt geborgd door aan de 3 grotere bedrijventerreinen in Zeewolde een specifiek profiel te koppelen. Zie kader 1.

Kader 1: Profielen grootschalige bedrijventerreinen Zeewolde

<i>Horsterparc:</i>	bedoeld voor de vestiging van hoogwaardige bedrijfsvestigingen, zoals zakelijke dienstverlening, kennisgerelateerde productie en handelsbedrijven.
<i>Trekkersveld:</i>	geschikt voor middelgrote en grote bedrijven, in de sectoren transport, logistiek, productie, groothandel en industrie.
<i>Vestingveld:</i>	gericht op gemengde bedrijven en grootschalige perifere detailhandel.

Voor de vier kleinschalige bedrijventerreinen is in de kern is ten doel gesteld om deze terreinen te handhaven en te versterken. De bijbehorende opgaven zijn in kader 2 verwoord.

Kader 2: Beleidsmatige opgaven kleinschalige bedrijvigheid (Structuurvisie 2022)

- het accent ligt op het werken aan huis, bedrijvigheid aan huis, ontwikkeling van (kleinschalige) gemengde woon-werkmilieus;
- blijven streven naar werkgelegenheid die voor 80 - 90% in balans is met de aard en omvang van de beroepsbevolking;
- verdere differentiatie van werkgelegenheid, er is werkgelegenheid voor de verschillende opleidingsniveaus;
- uitbouw van werkgelegenheid in de zorg- en recreatiesector (recreatie, wellness, sport, gezondheid) en in de sector milieutechnologie (duurzaamheid).

De beleidsdoelstellingen voor bedrijvigheid die in de Structuurvisie 2022 zijn verwoord, zijn in de thematische 'Structuurvisie werklocaties Zeewolde' nogmaals onderstreept. Hierin zijn de doelstellingen voor de hoogwaardige en gemengde reguliere terreinen verder uitgewerkt (zie kader 3). De vier kleinschalige bedrijfsterreinen zijn in deze visie gedefinieerd als (gezoneerde) locaties binnen de bebouwde kom. Deze terreinen zijn geschikt voor bedrijven met een hindercategorie 1 t/m 2 en sluiten meestal aan op omliggende woonwijken. Voor deze vier terreinen is in de Structuurvisie geen verdere uitwerking van beleid gegeven.

Kader 3: Categorisering formele werklocaties (Structuurvisie werklocaties Zeewolde)

Hoogwaardig regulier bedrijventerrein	• Horsterparc (deel A)
Gemengd regulier bedrijventerrein	• Horsterparc (deel B), Schepenveld, Vestigingveld
	• Trekkersveld (Gemengd +).
Kleinschalig bedrijventerrein	• Gildenveld, Krachtenveld, Schepenveld, Planetenveld.

Actiewijzer Centrum Zeewolde 2017

Recent heeft de gemeente Zeewolde de Actiewijzer vastgesteld. Dit plan bevat een actieplan voor een aantrekkelijk en toekomstbestendig centrum. Eén van de doelstellingen is de verruiming van gebruiksmogelijkheden voor panden in het centrum, met functies die publiek trekken (ABC-strategie). De keuzes voor het centrumgebied en de binnenstedelijke bedrijventerreinen zijn op elkaar afgestemd.

Woonvisie 2015-2020

Voor de verkenning van de toekomstmogelijkheden van de vier bedrijventerreinen biedt de Woonvisie ook beleidsmatige aanknopingspunten. Volgens de Woonvisie is tot 2022 de verdere invulling van Polderwijk gepland. Daarnaast komen open locaties in de bestaande kern (onder voorwaarden) in aanmerking voor woningbouw. Daarbij ligt de focus op het creëren van meer diversiteit in woonvormen (toevoegen wat er nog niet is), bijvoorbeeld woon-werk combinaties, woon-zorgconcepten en bijzondere woonvormen.

Bestemmingsplannen

Voor de vier kleinschalige bedrijventerreinen gelden verschillende actuele bestemmingsplannen (niet ouder dan 10 jaar). De afgelopen 5 jaar zijn ongeveer 7 afwijkingen van de vigerende bestemmingsplannen verleend. Deze afwijkingen hadden nagenoeg allemaal tot doel om ter plaatse een verruiming van de gebruiksmogelijkheden mogelijk te maken.

2.3 Actuele trends en ontwikkelingen

Actuele trends en ontwikkelingen vormen het kompas voor de toekomstbestendige kleinschalige bedrijventerreinen. Ze geven de richting aan voor de kansen en mogelijkheden in Zeewolde.

Economische trends

Voor de komende jaren heeft het bedrijfsleven te maken met trends als: invloed slimme netwerken, noodzaak van innovatieve technologieën, circulaire economie, vervanging van werk door robots en digitale systemen, samenwerking in de keten, veranderende bestedingspatronen, toename van kleine bedrijven (zzp'ers), invloed social media en internet, meer mogelijkheden voor flexibel-/ thuiswerken. Op het gebied van duurzaamheid gaat het niet alleen over duurzame productie, maar ook over duurzaam en zuinig grondgebruik. Voor de lange termijn houden we daarom rekening met de tendens dat de omvang en de samenstelling van werkgelegenheid op de formele werklocaties zal wijzigen. Werkgelegenheid ontwikkelt zich meer en meer op de (informele) gemengde werklocaties. Er ligt een opgave om hier met het ruimtelijk en economisch beleid voor de terreinen in Zeewolde op in te spelen.

Toekomstmogelijkheden van bestaand vastgoed

Er ligt een opgave om het bestaand vastgoed op de bedrijventerreinen courant en aantrekkelijk te houden. Lang leegstaande panden of het achterwege blijven van onderhoud of vervanging van het vastgoed zorgt op termijn voor een toename van incurant, bedrijfsvastgoed dat onverhuurbaar of onverkoopbaar blijkt.

Ruimte voor initiatief en maatwerk

De afgelopen jaren is er een verandering waarneembaar in de vraag naar ruimte voor nieuw initiatief en het functioneren van de bedrijventerreinen. Bij de gemeente komen met enige regelmaat verzoeken binnen om naast de reguliere bedrijvigheid, ook andere functies in (leegstaande) bedrijfspanden toe te staan: functies als leisure-, zakelijke, persoonlijke en maatschappelijke dienstverlening, diverse zelfstandige woonvormen (woonwerkcombinaties, woon-zorg combinaties) en sport en fitness. Voor deze situaties is maatwerk nodig. Het is belangrijk om deze initiatieven de ruimte op de juiste plek te kunnen bieden. De bestaande planologische mogelijkheden sluiten niet altijd aan op deze verzoeken of bieden onvoldoende houvast voor maatwerk.

3. Locatiekenmerken kleinschalige bedrijventerreinen

In dit hoofdstuk volgt een beschrijving van de kenmerken van de vier kleinschalige bedrijventerreinen.

3.1 Gildenveld

Locatiekenmerken

Het bedrijventerrein Gildenveld is een ruim opgezet terrein aan de rand van de bebouwde kom van Zeewolde. Het terrein ligt op de overgangszone van het bestaande woongebied, de sportvelden en het Horsterwold. Het terrein is vanuit bedrijfseconomisch perspectief aantrekkelijk gelegen vanwege de goede bereikbaarheid: nabij het centrum en aan de hoofduitvalsweg (Horsterweg).

Kenmerkend voor de ruimtelijke structuur van het terrein is de 'parkachtige setting'. Langs de westelijke en oostelijke randen zijn brede groenstroken aangelegd met water en beplanting die het gebied omkaderen. De Patroonsweg vormt een groene ontsluitingsas in oost-westrichting. De gebouwen bestaan voornamelijk uit rechthoekige, strakke vormen en lichte kleurstellingen. De ruimtelijke uitstraling van de gebouwen, de erven en de openbare ruimte heeft een verzorgd karakter. Aan de zuidzijde van het terrein (Gezelweg) zijn nog bouwpercelen beschikbaar.

Straten:

Dasselaarweg, Gildenveld, Patroonsweg, Gezelweg.

Bestemmingsplan

Het terrein heeft de bestemming 'Bedrijventerrein' ('Gildenveld 2012'). De bestemming 'Bedrijventerrein' biedt mogelijkheden voor o.a. lichte bedrijvigheid (categorie 1 en 2), bedrijfswoningen, publieksgerichte en zakelijke dienstverlening, plaatselijk maatschappelijke functies en persoonlijke dienstverlening.

Analyse en opgaven

- Op het zuidelijk deel van het terrein (Gezelweg) zijn al geruime tijd nog bouw kavels voor nieuwe bedrijfspanden beschikbaar. De geldende gebruiks- en bouwvoorschriften zijn te dwingend en niet flexibel. Mede hierdoor is er sprake van een stagnatie in de verkoop van de kavels. Dit vraagt om een verruiming van het beoogde bedrijfsprofiel en de bijbehorende bouwvoorschriften en regels;
- De noordelijke strook (o.a. v.m. Rabobank) is een zichtlocatie langs de Horsterweg. Hier staan geruime tijd grotere kantoorpanden leeg (o.a. Rabobank).

Een verruiming van het beoogde bedrijfsprofiel en de bijbehorende voorschriften en regels is nodig om er voor te zorgen dat in deze panden een passende functie komt;

- Nieuwe initiatieven in de sfeer van bijvoorbeeld sport/fitness, maatschappelijke functies, persoonlijke dienstverlening worden tot op heden afgewezen, omdat het bestemmingsplan deze functies niet mogelijk maakt en er geen helder afwegingskader voor afwijking is.



Fragment bestemmingsplan Gildenveld 2012



3.2 Krachtenveld

Locatiekenmerken

Het bedrijventerrein Krachtenveld is een kleinschalig gemengd terrein, grenzend aan de centrale groenzone van Zeewolde. De percelen zijn gelegen aan één centrale, rondgaande straat, die halverweg met een doodlopend hofje wordt onderbroken. Het straatbeeld wordt bepaald door de dienstwoningen, die worden afgewisseld door veel openbaar en privé groen, waardoor de achtergelegen bedrijfsgebouwen nauwelijks zichtbaar zijn. Kenmerkend is de eenduidige vormgeving van de gebouwen: ze bestaan voornamelijk uit rechthoekige, strakke vormen (2 laags, plat afgedekt) en lichte kleurstellingen. De ruimtelijke uitstraling van de gebouwen, de erven en de openbare ruimte heeft een verzorgd karakter en geven het gebied een 'woonsfeer'.

Straten:

Krachtenveld

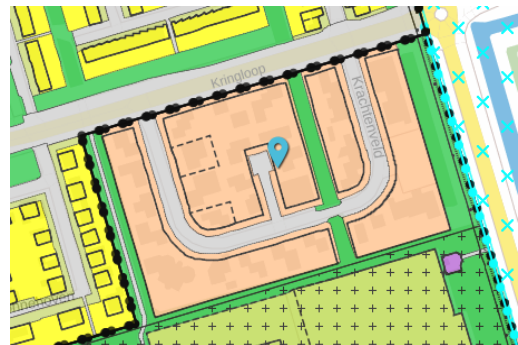
Huidige mogelijkheden bestemmingsplan

Bedrijventerrein Krachtenveld is opgenomen in bestemmingsplan 'Centrale groenzone en Krachtenveld' en heeft de bestemming 'Gemengd - I'. Op dit terrein zijn lichte bedrijvigheid (categorie 1 en 2), dienstwoningen, zakelijke dienstverlening (tot 800 m²), publieksgerichte dienstverlening, persoonlijke dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen toegestaan.

Analyse en opgaven

- Het terrein ziet er verzorgd uit;
- Er staan nauwelijks objecten (langdurig) leeg of te koop (*Bron: Funda*);
- Er is sprake van uitstel van verkoop bij bedrijfsbeëindiging, waardoor zittende ondernemers in het pand blijven wonen;
- De huidige gemengde bestemming biedt ruime, aantrekkelijke gebruiksmogelijkheden.

Fragment bestemmingsplan Centrale groenzone en Krachtenveld





3.3 Schepenveld

Locatiekenmerken

Het bedrijventerrein Schepenveld is, in verhouding tot de andere drie bedrijventerreinen, een omvangrijker bedrijventerrein. Met een grotere diversiteit in uitstraling, bouwmassa's, en bedrijfsfuncties. Het terrein is goed ontsloten via directe aansluitingen op de Gelderseweg en de Sportlaan. De zwaardere en grootschaligere bedrijvigheid en perifere detailhandel (bouwmarkten, autogarages, tuincentrum) is met name in het centrale deel van het terrein gevestigd. Hier bepalen grijze bedrijfsloods en de bijbehorende terreinverharding het straatbeeld. Aan de noord- als de zuidzijde liggen twee deelgebieden (Mast en Muiderweg) waar lichtere en kleinschalige bedrijven zijn gevestigd, afgewisseld met maatschappelijke functies. De zone langs de Muiderweg ademt de sfeer uit van een groene, ruim opgezette wijk.

Straten:

Mast, Gaffel, Grootzeil, Giek, Schepenveld, Muiderweg

Huidige mogelijkheden bestemmingsplan

Bedrijventerrein Schepenveld is opgenomen in het bestemmingsplan 'Schepenveld en Planetenveld' (2010). Op dit terrein zijn bedrijvigheid (categorie 1 en 2 en 3.1), bestaande dienstwoningen, zakelijke dienstverlening, publieksgerichte dienstverlening, bestaande perifere detailhandel, toegestaan. Voor de delen 'Mast' en 'Muiderweg' zijn ook 'maatschappelijke functies' toegestaan. Voor het overige deel van Schepenveld zijn de bestaande situaties met aanduidingen geregeld (o.a. maatschappelijk, bedrijfswoning).

Analyse en opgaven

- Er staan 20 objecten te huur/te koop (Bron: Funda en inventarisatie ter plaatse)
- Op Schepenveld blijft de nadruk op bedrijvigheid bestaan.
- Op de strook aan de Muiderweg is sprake van uitstel van verkoop bij bedrijfsbeëindiging, waardoor zittende ondernemers in het pand blijven wonen.
- In deze strook aan de Muiderweg zijn mogelijkheden voor de verruiming van functies.

Fragment bestemmingsplan 'Schepenveld en Planetenveld'





3.4 Planetenveld

Locatiekenmerken

Het bedrijventerrein Planetenveld grenst aan het bedrijventerrein Schepenveld. De bebouwing is gevarieerd: er staan bedrijfswoningen, bedrijfsloods en kantoorgebouwen. Tegen de noord- en oostgrens van het terrein (Tarwelaan en Koolzaadlaan) staan particuliere rijenwoningen, waarvan de achtertuinen aan de bedrijven grenzen.

Straten:

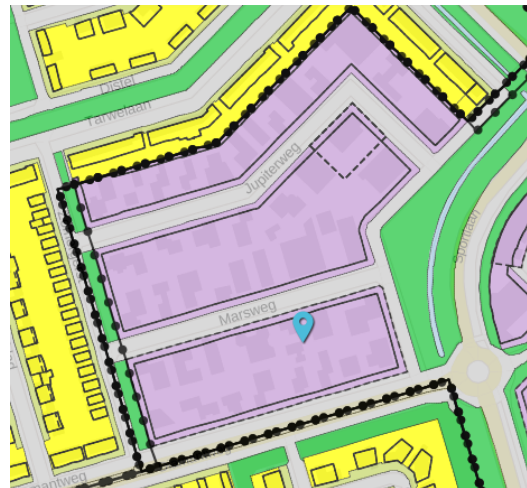
Jupiterweg, Planetenveld, Marsweg

Huidige mogelijkheden bestemmingsplan

Het bedrijventerrein Planetenveld is opgenomen in het bestemmingsplan 'Schepenveld en Planetenveld' (2010). Op het terrein is lichte bedrijvigheid (categorie 1 en 2) toegestaan. Ook maakt het bestemmingsplan zakelijke en publieksgerichte dienstverlening, bedrijfswoningen en een atelier, creativiteitscentrum, dansschool, muziekschool, muziektheater, theater en sauna mogelijk. In de zuidelijke zone van het terrein (tussen de Marsweg en de Diamantweg) zijn ook maatschappelijke voorzieningen toegestaan. Detailhandel is uitgesloten.

Analyse en opgaven

- Volgens Funda 6 objecten te koop/huur
- Er is sprake van uitstel van verkoop bij bedrijfsbeëindiging, waardoor zittende ondernemers in het pand blijven wonen;
- Nieuwe initiatieven in de sfeer van sport/fitness zijn recent met een afwijking vergund.



Fragment bestemmingsplan Schepenveld en Planetenveld



4. De toekomst van de bedrijventerreinen

3.1 Het belang

In de Structuurvisie Zeewolde 2022 is het belang van de kleinschalige bedrijventerreinen al onderkend: 'Zeewolde wil de vier kleinschalige bedrijventerreinen handhaven en versterken'. De vier kleinschalige bedrijventerreinen van Zeewolde moeten ook in de toekomst ruimte bieden aan diverse ondernemers en bedrijven. Die ruimte is op andere plekken niet aanwezig of geschikt, zoals op de grotere bedrijventerreinen van Zeewolde, in het centrum van Zeewolde of in de woonwijken. Ondernemers en bedrijven hebben geschikte ruimte nodig om hun bedrijf uit te oefenen en toekomstperspectief te geven. Daarmee verdienen de bedrijven geld en zorgen ze voor banen. Dat is goed voor de economie en goed voor de werkgelegenheid van Zeewolde. De kleinschalige bedrijventerreinen nemen een substantieel deel van de economie en werkgelegenheid van Zeewolde voor hun rekening. Het is dus belangrijk voor Zeewolde om ook in de toekomst over aantrekkelijke terreinen met een divers profiel te beschikken.

3.2 De veranderopgave

Het beleid, de actuele trends en ontwikkelingen en de per terrein geïnventariseerde knelpunten zijn afgewogen en gespecificeerd naar de volgende doelstellingen voor de vier bedrijventerreinen:

1. Het hoofddoel is een duurzaam en doelmatig ruimtegebruik van de vier bestaande bedrijventerreinen;
2. Geleidelijk inzetten op het creëren van (informele) werklandschappen, mits:
 - a. ruimte voor bedrijven met een hogere milieucategorie (maximaal 3.1) wordt gewaarborgd;
 - b. de extra toegelaten functies niet concurrerend zijn met de Aktiewijzer Centrum Zeewolde en/of de profielen van de andere bedrijventerreinen in Zeewolde;
3. De verruiming is uitnodigend en inspirerend voor huidige ondernemers en initiatiefnemers van nieuwe plannen die een bijdrage leveren aan de werkgelegenheid en economie van Zeewolde;
4. Het niveau van de ruimtelijke kwaliteit op de terreinen blijft behouden;
5. De kansen voor nieuwe woonvormen worden op de bedrijventerreinen gezocht. Het gaat hier om maatwerk op kavelniveau, waarbij wonen in de categorie 3.1 - zones expliciet wordt uitgesloten.

4.3. Naar werklandschappen

De doelstellingen bereiken we door de kleinschalige bedrijfsterreinen meer te zien als werklandschappen waar de functie werken centraal staat, en die goed zijn ingebed in de structuur van de kern. Op dit soort terreinen zitten niet alleen bedrijven in de traditionele zin, maar ook andere economische functies, waaronder ook zelfs wonen. De meerwaarde hiervan zien we op meerdere fronten:

Kansen voor duurzaam ruimtegebruik

Door naar werklandschappen te gaan, worden de bestaande locaties efficiënter en duurzamer gebruikt. Door de toegestane functies te verruimen, passen meer soorten initiatieven op onze werklandschappen. Er is meer ruimte voor de zittende bedrijven en nieuwe initiatieven die een bijdrage leveren aan de Zeewoldense economie en werkgelegenheid. Dit zorgt er voor dat deze locaties langer aantrekkelijk blijven voor een bredere doelgroep.

Kansen voor economisch perspectief

Met het programmatisch verruimen van bestemmingen ontstaat in het beleid en in de bestemmingsplannen ruimte voor waardecreatie van kavels en vastgoed. Eigenaren van bedrijfstvastgoed krijgen door deze stimulans nieuwe (financiële) mogelijkheden in handen voor een ander gebruik óf om te herstructureren. De dynamiek op het bedrijventerreinen wordt daarmee bevorderd.

Kansen voor maatwerk en differentiatie

Met werklandschappen kunnen we een betere kwalitatieve verdeling maken tussen de verschillende bedrijventerreinen / werklandschappen. In de huidige situatie hebben de bedrijventerreinen het stempel 'Regulier', wat wil zeggen dat zij in de regel voor bedrijvigheid tot en met milieucategorie 2 (een plaatselijk tot 3.1) geschikt is. Met werklandschappen kan hier veel meer in gedifferentieerd worden en kunnen er andere functies aan toegevoegd worden of gewijzigd worden. Daarbij levert deze differentiatie, afhankelijk van de locatiekenmerken van de terreinen, een verbreding op van de mogelijkheden voor functies en bestemmingen.

4.4 Profielen werklandschappen

Op elk bedrijventerrein kunnen meerdere werklandschappen worden onderscheiden. In hoofdlijn zijn de profielen onder te verdelen in drie categorieën:

Consoliderend profiel

Een consoliderend profiel is een werklandschap waarbij de functie nadrukkelijk op (bestaande) bedrijvigheid blijft liggen. Op deze locaties wordt geen extra ruimte voor andere economische functies geboden. De nadruk ligt op deze locaties op de behoefte van bedrijven met categorie 3.1. Dat is ook de reden waardoor menging met wonen op deze locaties niet mogelijk is. Op deze manier zit woningbouw de hindergevende bedrijven niet in de weg. Dit profiel lijkt het meest op het reguliere bedrijventerrein.

Verruimend profiel

Het tweede profiel is een werklandschap waarbij het werken nog steeds centraal staat, maar dat daarnaast ook andere economische functies herbergt, zoals maatschappelijke en persoonlijke dienstverlening, sport en fitness.

Profiel verruimend en menging met wonen

Het laatste profiel beschrijft een werklandschap waar de nadruk niet alleen op werken ligt, maar waar ook een verruiming van de activiteiten en zelfstandige woonvormen mogelijk zijn. Een gemengd gebied dus. Van de drie profielen gaat dit profiel het meest ver in de mogelijkheden om te mengen.

5. Afweging ruimtelijke en functionele verruiming

Het kader voor de werklandschappen concretiseren we verder met de onderstaande ruimtelijke en functionele beleidsuitgangspunten. Per uitgangspunt wordt aangegeven of er sprake is van ongewijzigd beleid of verruimend beleid.

Milieucategoriën

De bedrijventerreinen bieden ruimte voor bedrijven in de milieucategoriën 1 tot en met 2, met uitzondering van een zone op Schepenveld, waar ook categorie 3.1 mogelijk is. Deze zoneringsplan is in de huidige bestemmingsplannen vastgelegd en blijft voor de toekomst ongewijzigd. Wel wordt op de terreinen waar in het bestemmingsplan een afwijkingsmogelijkheid is opgenomen om hogere categorieën dan 1 en 2 mogelijk te maken (categorie 3.1.), niet langer van toepassing verklaard op de terreinen waar woonfuncties mogelijk gemaakt kunnen worden (zie ook verder onder het kopje 'wonen').

Bedrijfswoningen

Op de bedrijventerreinen zijn bedrijfswoningen binnen de bestemming 'Bedrijventerrein – 1' en 'Bedrijventerrein – 2' bij recht toegestaan. Dit met uitzondering voor delen van Schepenveld, waar binnen de bestemming 'Bedrijventerrein 3' geen nieuwe bedrijfswoningen zijn toegestaan, i.v.m. de aanwezigheid van grotere en zwaardere bedrijvigheid. De in het verleden vergunde bedrijfswoningen zijn in dit gebied van een aanduiding voorzien. De loskoppeling van bedrijfswoning en bedrijfsfunctie is niet toegestaan. Dit leidt tot een verhoogde kans op versnippering en verrommeling van de terreinen. Deze lijn voor bedrijfswoningen blijft ongewijzigd.

(perifere) detailhandel;

Nieuwe zelfstandige detailhandelsfuncties zijn op de bedrijventerreinen niet toegestaan. Het beleid is erop gericht dat het centrum van Zeewolde het kernwinkelgebied voor detailhandel is en dat op Vestingveld en Horsterparc de prioriteit aan perifere detailhandel wordt gegeven.

In het verleden zijn op de bedrijventerreinen enkele detailhandelsfuncties toegestaan, deze zijn in de bestemmingsplannen aangeduid. De kleinschalige bedrijventerreinen zijn niet bedoeld voor perifere detailhandel. Voor deze functie is het bedrijventerrein Vestingveld ontwikkeld. De bestaande perifere detailhandelsfuncties op Schepenveld hebben daarom 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, kan worden bepaald dat deze niet langer is toegestaan. Deze uitgangspunten voor detailhandel blijven ongewijzigd.

Internetverkoop

Internetverkoop is toegestaan op Schepenveld, Planetenveld en Gildenveld. Op Schepenveld en Planetenveld is daarbij ook afhalen mogelijk. Op Gildenveld is de afhaalfunctie uitgesloten. Voor Krachtenveld is in de bestemming 'Gemengd 1' niets geregeld voor internetverkoop. Internetverkoop kan op alle terreinen worden toegestaan, mits 'afhalen' nadrukkelijk in de bestemming en de definitie wordt uitgesloten. Door een afhaalfunctie vervaagt het onderscheid met detailhandel. Dit is uit oogpunt van handhaafbare bestemmingsplannen ongewenst. De bestaande afhaalpunten op Schepenveld en Planetenveld blijven op basis van de bestaande situatie postief bestemd.

Maatschappelijke functies

Hieronder wordt verstaan: het uitoefenen van activiteiten gericht op de sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening, waaronder begrepen: gezondheidszorg en/of, zorg- en welzijn en/of, jeugd/kinderopvang en/of, onderwijs en/of, religie en/of, bibliotheken en/of, openbare dienstverlening en/of, verenigingsleven.

In de huidige bestemmingsplannen zijn deze functies niet overal op de vier bedrijventerreinen mogelijk gemaakt. Om meer ruimte aan deze functies op de bedrijventerreinen te bieden, worden de mogelijkheden hiervoor met name op de terreinen Gildenveld en Planetenveld in de bestemmingsplannen verruimd.

Persoonlijke dienstverlening

Hieronder wordt verstaan: dienstverlening gericht op het persoonlijk welbevinden, de gezondheid en/of op het uiterlijk van personen, zoals een kappersbedrijf, schoonheidssalon, pedicure en/of een (para-)medische praktijk.

In de huidige bestemmingsplannen zijn deze functies niet overal op de vier bedrijventerreinen mogelijk gemaakt. Persoonlijke dienstverlening is in de eerste plaats geschikt voor een plek in het centrum, maar wordt tegelijkertijd niet op de bedrijventerreinen uitgesloten. Om meer ruimte aan deze functies op de bedrijventerreinen te bieden, worden de mogelijkheden hiervoor op met name op Gildenveld, Planetenveld en Schepenveld in de bestemmingsplannen verder verruimd.

Publieksgerichte dienstverlening

Hieronder wordt verstaan: 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. Persoonlijke dienstverlening, zakelijke dienstverlening, horeca en seksinrichtingen worden hieronder niet begrepen. In de huidige bestemmingsplannen is deze functie overal toegestaan, met uitzondering van een zone op Schepenveld. Deze lijn blijft ongewijzigd.

Zakelijke dienstverlening

Hieronder wordt verstaan: 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. Deze functie is op alle bedrijventerreinen toegestaan (tot max 800m², dit met uitzondering van Gildenveld). Deze lijn is ruim genoeg en blijft ongewijzigd.

Sport en fitness

In het geval in het centrum van Zeewolde geen geschikte plek beschikbaar is, kan een plek op een bedrijventerrein ook in aanmerking komen voor sport en fitness. Daarvoor worden de mogelijkheden verruimd op Gildenveld, Planetenveld en delen van Schepenveld. Overigens is het wel een gegeven dat het voor locaties buiten het centrum soms lastig is om aan de parkeernorm te voldoen.

Cultuur, ontspanning en amusement/spel

Het vestigen van functies ten behoeve van cultuur, ontspanning en amusement/spel is op de bedrijventerreinen niet toegestaan. Deze functies krijgen bij voorkeur een plek in het centrum van Zeewolde en op Vestingveld. Voor een aantal specifieke functies in deze categorie zijn wel mogelijkheden, waar volgens het bestemmingsplan een atelier, creativiteitscentrum, dansschool, muziekschool, muziektheater, theater en sauna zijn toegestaan. Deze bestaande mogelijkheden blijven voornamelijk ongewijzigd.

Horeca

Op het perceel Patroonsweg 16 is een aanduiding 'horeca' gevestigd, bedoeld voor een restaurant van maximaal 315m². Aangezien deze functie niet past binnen de uitgangspunten van deze toekomstvisie voor het bedrijventerrein en hierover diverse inspraakreacties zijn binnengekomen, wordt ingezet op het verwijderen van deze aanduiding. Dit moet nog wel worden geëffectueerd in een herziening van het bestemmingsplan conform de daarvoor geldende procedure.

Overige functies

Het vestigen van een vergaderfaciliteit is nu niet toegestaan. Aangezien deze functie wel binnen de verruimingsmogelijkheden past, wordt ingezet op het toestaan van deze functie in de deelgebieden: Planetenveld/Mast, Krachtenveld, Gildenveld II en Muiderweg. Hierbij gaat het nadrukkelijk om kleinschalige en ondersteunende faciliteiten, waarbij zelfstandige horeca is uitgesloten.

Wonen

De huidige bestemmingsplannen maken op de bedrijventerreinen geen zelfstandige woonvormen mogelijk. Deze beleidslijn wordt verruimd. Op **Gildenveld II, Krachtenveld, Planetenveld/Mast en Muiderweg/Schepenveld 40 t/m 44** zijn zelfstandige woonvormen in beginsel toelaatbaar. Daarbij wordt ook gedacht aan andere woonvormen dan alleen één- of meergezinswoningen, zoals groepsbewoning en/of kamerbewoning. Het betreft hier de kleinere bedrijventerreinen die qua maat en schaal en qua ruimtelijke uitstraling al grotendeels aansluiten bij de kenmerken van de aangrenzende woonfuncties. Op basis van een initiatief uit de markt zijn diverse woonvormen denkbaar. Dit wordt op basis van maatwerk op kavelniveau en in overleg met de omgeving in een afzonderlijke procedure afgewogen. Dit maatwerk geldt niet voor Gildenveld II. Omdat hier geen sprake is van herontwikkeling, maar nog bouwkavels moeten worden uitgegeven, wordt in dit geval niet gekozen voor maatwerk, maar voor het vertalen van stedenbouwkundige randvoorwaarden in het bestemmingsplan (bij recht).

Zowel bij verbouw als bij nieuwbouw geldt dat voor zelfstandige woonvormen de bestaande bouw mogelijkheden referentiekader zijn. Bij dit maatwerk zijn planologische belemmeringen (o.a. afstand tot omliggende bedrijven en geluidsc contouren van zoneplichtige wegen) een aandachtspunt.

Bij afweging voor de mogelijkheden voor zelfstandige woonvormen zijn wij op basis van de ruimtelijke kenmerken en het economisch profiel van de bedrijventerreinen nagegaan welke terreinen in aanmerking kunnen komen voor een verruiming met woonfuncties. De terreinen die (grotendeels) midden in woongebieden liggen, achten wij als meest geschikt voor nieuwe woonfuncties.

Waarom geen woonfuncties op Gildenveld I en Schepenwijk?

Zelfstandige woonvormen zijn niet op Gildenveld I en Schepenveld (exclusief Mast en Muiderweg) gewenst. Het terrein Gildenveld I heeft voor de toekomst goede potenties als bedrijventerrein. Vanwege de ligging aan de rand van Zeewolde is het terrein via de Spiekweg en de Horsterweg voor (vracht)verkeer goed bereikbaar. Het terrein is aan de noord- en westzijde omgeven door bos- en sportgebied en aan de oost- en zuidzijde door woongebied. Dit in tegenstelling tot Krachtenveld, Planetenveld en de zone Muiderweg / Schepenveld 40 t/m 44 die (grotendeels) middenin het woongebied zijn gelegen. Doordat Gildenveld I aan de rand van Zeewolde ligt, en er daardoor minder milieubeperkingen aanwezig zijn, hebben ook de wat zwaardere bedrijven (categorie 3.1) op Gildenveld op basis van het huidige bestemmingsplan (weliswaar via een afwijkingvergunning) een goede vestigingskans. Wanneer wij op Gildenveld I woonfuncties toe zouden staan, wordt het economisch profiel van dit terrein onnodig beperkt. De kansen en planologische ruimte op Gildenveld willen wij op dit moment niet opgeven. Een verruiming van de gebruiks- en bouw mogelijkheden is voor dit terrein zien wij als een passende keuze.

Voor het bedrijventerrein Schepenveld geldt vooral dat een menging met wonen vanuit planologisch oogpunt niet bij het beoogde bedrijfsprofiel past. In het bestemmingsplan zijn delen van dit terrein ook bewust gereserveerd voor de wat zwaardere bedrijfscategorieën (bij recht categorie 3.1. mogelijk). Wanneer wij op dit terrein woonfuncties zouden toestaan, wordt het economisch profiel van dit terrein én de bedrijfsvoering voor zittende en nieuwe ondernemers onnodig beperkt. Hier moet ook categorie 3.1 bedrijvigheid mogelijk blijven”.

Verruiming, versoepeling van bouwmogelijkheden Gildenveld II (Gezelweg)

In de periode 2004 tot heden zijn op Gildenveld II slechts 4 van de circa 12 kavels verkocht door uiteenlopende oorzaken. Het versoepelen van uitgiftevoorwaarden en het einde van de economische crisis heeft hierin geen verandering gebracht. Met name de financiering van bedrijven uit dit marktsegment (wonen/werken) ligt moeilijk. Uit de analyse van het terrein Gildenveld II is naar voren gekomen dat de bestemmingsregels voor de bouwkavels aan de Gezelweg onnodig strak zijn. Een verruiming van de stedenbouwkundige randvoorwaarden wordt in deze visie voorgesteld. In combinatie met het aanpassen van deze stedenbouwkundige randvoorwaarden wordt in deze visie ook voorgesteld om de bestemming te wijzigen naar “Gemengde doeleinden” waarbij per bedrijf één (bedrijfs)woning wordt toegestaan.

Om aan deze wijzigingen tegemoet te kunnen komen, worden voor Gildenveld II de volgende aanpassingen in het bestemmingsplan doorgevoerd:

- verruiming bebouwingspercentage (is nu 60%);
- verkleinen afstand zijdelingse perceelsgrens van bedrijfsgebouw en bedrijfswoning naar 3 m (nu aan beide zijden 8 m);
- verkorten afstand van een bijgebouw tot aan het hart van de rijbaan (is nu minimaal 12 m);
- verhogen maximale goothoogte bedrijfswoning (is nu 6 m)
- bouwhoogte tot maximaal 7,5 meter (bestaande hoogte);
- inpassing bestaande bedrijven / zonering in het deels nog uit te geven bedrijventerrein;
- herontwikkeling naar woonfuncties mogelijk
- parkeren op het uitgeefbaar terrein, niet in het bestaande profiel van de Gezelweg (eventueel mandelig of openbaar gebied toevoegen)

Bij de uitwerking vindt afstemming plaats met de reeds uitgegeven percelen.

Deze aanpassingen gelden alleen voor het gebied van Gildenveld II en niet voor Gildenveld I. Gildenveld II leent zich voor de verruiming met de functie wonen, vanwege de ligging (aan meerdere zijden grenzend aan woongebied) en omdat hier sprake is van een nog te ontwikkelen gebied dat om een extra impuls vraagt.

6. Toetsingskaders verruimingsactiviteiten

De resultaten uit hoofdstuk 5 zijn per bedrijventerrein vertaald naar Toetsingskaders voor verruimingsactiviteiten. Hierna volgt een toelichting op de Toetsingskaders:

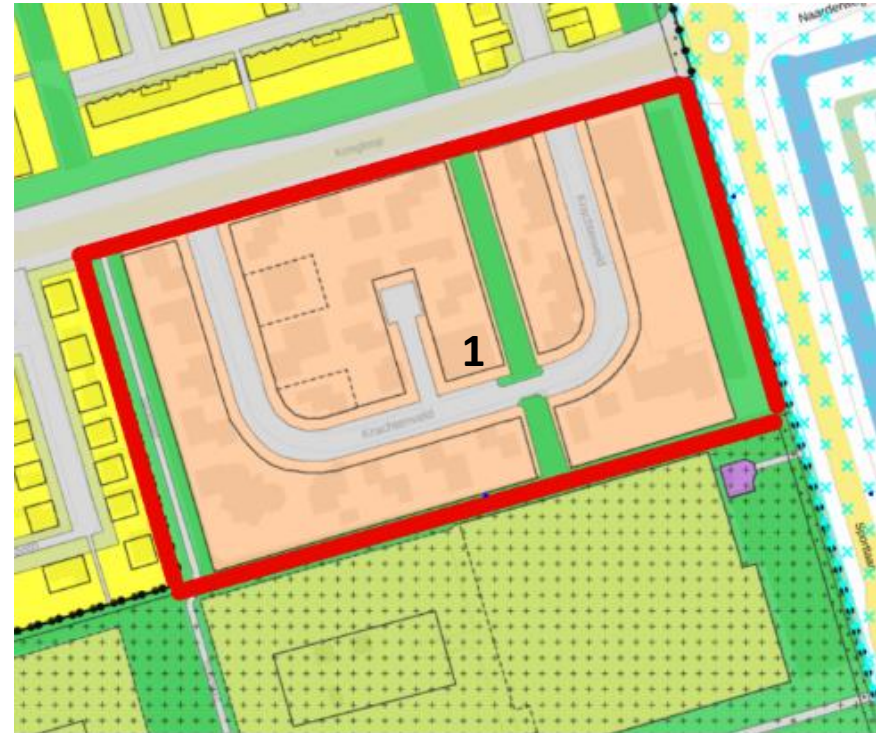
- voor elk bedrijventerrein is een apart Toetsingskader met bijbehorende zoneringskaart opgenomen;
- elk bedrijventerrein bestaat uit één of meerdere werklandschappen (consoliderend, verruimend of verruimend met wonen);
- in de tabellen is voor elk werklandschap aangegeven welke verruimingsmogelijkheden ten opzichte van de huidige bestemmingsplannen worden geboden.



TOETSINGSKADER GILDENVELD						
	Deelgebied 1 strook v.m. Rabobank		Deelgebied 2 Midden / Patroonsweg		Deelgebied 3 Gildenveld II	
Profiel werklandschap	Verruimend		Verruimend		Menging met wonen en verruimend	
Verruimingsactiviteiten	Huidig	Verruiming	Huidig	Verruiming	Huidig	Verruiming
Sport en fitness	nee	Ja	nee	Ja	nee	Ja
Vergaderfaciliteit	nee	nee	nee	nee	nee	Ja
<u>Maatschappelijke functies:</u> het uitoefenen van activiteiten gericht op de sociale, het uitoefenen van activiteiten gericht op de sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening, waaronder begrepen: gezondheidszorg en/of, zorg- en welzijn en/of, jeugd/-kinderopvang en/of, onderwijs en/of, religie en/of, bibliotheken en/of, openbare dienstverlening en/of, verenigingsleven.	Ja, alleen op 1 perceel	Ja, voor volledig deelgebied	3 percelen met aanduiding	Ja	ja	Ja
<u>Persoonlijke dienstverlening:</u> dienstverlening gericht op het persoonlijk welbevinden, de gezondheid en/of op het uiterlijk van personen, zoals een kappersbedrijf, schoonheidssalon, pedicure en/of een (para-)medische praktijk.	Ja, alleen op 1 perceel. Kapper is in gebruiksregels uitgesloten.	Ja, voor volledig deelgebied	Nee, tenzij aanduiding	Ja	ja	Ja
Verruiming bebouwingmogelijkheden	nee	nee	nee	nee	nee	Ja, bij recht
Zelfstandige woonvormen	nee	nee	nee	nee	nee	Ja, bij recht

TOETSINGSKADER KRACHTENVELD		
	Deelgebied 1 Krachtenveld	
Profiel werklandschap	Menging met wonen en verruimend	
Verruimingsactiviteiten	Huidig	Verruiming
Vergaderfaciliteit	Nee	Ja,
Zelfstandige woonvormen	Nee	Ja, maatwerk via buitenplanse afwijking

Deelgebied Krachtenveld



TOETSINGSKADER SCHEPENVELD						
	Deelgebied 1 Muiderweg + Schepenveld 40 t/m 44		Deelgebied 2 Schepenveld, Giek, Grootzeil, Gaffel		Deelgebied 3 Mast	
Profiel werklandschap	Menging met wonen en verruimend		Consoliderend		Menging met wonen en verruimend	
Verruimingsactiviteiten	Huidig	Verruiming	Huidig	Verruiming	Huidig	Verruiming
Sport en fitness	nee	Ja	nee	nee	nee	ja
Vergaderfaciliteit	nee	ja	nee	nee	nee	ja
<u>Maatschappelijke functies:</u> het uitoefenen van activiteiten gericht op de sociale, het uitoefenen van activiteiten gericht op de sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening, waaronder begrepen: gezondheidszorg en/of, zorg- en welzijn en/of, jeugd/-kinderopvang en/of, onderwijs en/of, religie en/of, bibliotheken en/of, openbare dienstverlening en/of, verenigingsleven.	ja	Ja	nee	nee	Ja	Ja
<u>Persoonlijke dienstverlening:</u> dienstverlening gericht op het persoonlijk welbevinden, de gezondheid en/of op het uiterlijk van personen, zoals een kappersbedrijf, schoonheidssalon, pedicure en/of een (para-)medische praktijk.	nee	Ja	nee	nee	nee	ja
Zelfstandige woonvormen	nee	Ja, maatwerk via buitenplanse afwijking	nee	nee	Nee	Ja, maatwerk via buitenplanse afwijking

Deelgebieden Schepenveld



TOETSINGSKADER PLANETENVELD		
	Deelgebied 1	
Profiel werklandschap	Menging met wonen en verruimend	
Verruimingsactiviteiten	<i>Huidig</i>	<i>Verruiming</i>
Sport en fitness	Nee	Ja
Vergaderfaciliteit	nee	ja
<u>Maatschappelijke functies:</u> het uitoefenen van activiteiten gericht op de sociale, het uitoefenen van activiteiten gericht op de sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening, waaronder begrepen: gezondheidszorg en/of, zorg- en welzijn en/of, jeugd/kinderopvang en/of, onderwijs en/of, religie en/of, bibliotheken en/of, openbare dienstverlening en/of, verenigingsleven.	Ja, deels. Via aanduiding op zuidelijke deel	Ja
<u>Persoonlijke dienstverlening:</u> dienstverlening gericht op het persoonlijk welbevinden, de gezondheid en/of op het uiterlijk van personen, zoals een kappersbedrijf, schoonheidssalon, pedicure en/of een (para-)medische praktijk.	nee	Ja
Zelfstandige woonvormen	nee	Ja, maatwerk via afwijking

Deelgebied Planetenveld



7. Uitvoering

Bouwaanvragen toetsen aan vigerende bestemmingsplannen

Bij (bouw)aanvragen wordt getoetst of een initiatief binnen het bestemmingsplan past. De stappen zijn als volgt:

Het initiatief:

1. past binnen het bestemmingsplan: meewerken aan het initiatief
2. past niet binnen het bestemmingsplan: toetsen aan het Toetsingskader verruimingsactiviteiten
3. past binnen het Toetsingskader verruimingsactiviteiten: meewerken met Omgevingsvergunning
4. past niet binnen het Toetsingskader verruimingsactiviteiten: niet meewerken met Omgevingsvergunning

Bij het doorlopen van de Omgevingsvergunning zullen verschillende aspecten (in een ruimtelijke onderbouwing) getoetst worden, bijv. kan het verkeerskundig, milieutechnisch, archeologisch, enz. Mocht uit een van de onderzoeken blijken dat iets niet kan of dat er een investering gedaan moet worden om dit initiatief mogelijk te maken, dan worden deze kosten op de initiatiefnemer verhaald. Dit geldt ook voor eventuele planschade.

Herzien bestemmingsplannen en maatwerk

De verruimingsactiviteiten worden (bij recht) via een herziening van de bestemmingsplannen of via het toekomstige Omgevingsplan (Omgevingswet) planologisch vertaald. De mogelijkheden voor het wonen worden via maatwerk per kavel afgewogen. Met uitzondering van deelgebied Gildenveld II (zie pagina 23).

Beleid werklandschappen als bouwsteen voor Omgevingsvisie

De uitgangspunten voor de werklandschappen vormen een bouwsteen voor een Omgevingsvisie, in het kader van de Omgevingswet.

===

Bijlage 1 . Spelregels zelfstandige woonvormen

Muiderweg, Krachtenveld en Planetenveld/Mast

Algemeen/procedure

- Wonen kan alleen via maatwerk mogelijk worden gemaakt met toepassing van een afzonderlijke procedure (buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan);
- Initiatiefnemers overleggen de ideeën in een zo vroeg mogelijk stadium (niet pas wanneer het plan al helemaal klaar is) met de gemeente en de bureaus.

Woonvisie

- Meerdere zelfstandige woningen of woonheden op één perceel zijn bespreekbaar op basis van maatwerk. De geldende Woonvisie is daarbij kaderstellend .

Randvoorwaarden stedenbouwkundig

- De plannen worden getoetst aan alle beleid en relevante omgevingsaspecten; inpasbaarheid ten opzichte van bestaande bedrijven is een specifiek aandachtspunt;
- Bij integrale ontwikkeling van één of meerdere percelen:
 - beëindigen bedrijfsactiviteiten; bij wijze van uitzondering kan zelfstandig wonen worden gecombineerd met handhaving van bedrijfsactiviteiten; aard en omvang van het bedrijf en situering van de bebouwing speelt daarbij een rol;
 - gelegen aan en ontsloten op openbaar (toegankelijke) gebied of mandelig terrein (geen woning achter woning);
 - parkeren op eigen (of gezamenlijke) terrein (niet in bestaand openbaar gebied);
 - voor de goot- en bouwhoogtes zijn de bestaande maatvoeringen richtinggevend;
 - minimale afstand tot perceelgrenzen 3 meter.



gemeente
Zeewolde