

| | | |
|------------------|------------|--------------------|
| Datum | Agendapunt | Documentnummer |
| 13 november 2018 | 6 | R12S001/z180057429 |

Onderwerp

Voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan Gildenveld 2012, 1e partiële herziening

Raadsvergadering
d.d. 20 DEC. 2018
conform voorstel besloten

de griffier



Raadsvoorstel

Zeewolde

Beoogd effect

Planologisch kader voor Gildenveld.

Beslispunten

1. Instemmen met de beoordeling van de ingediende zienswijzen overeenkomstig bijlage 2, de Nota van zienswijzen;
2. Instemmen met de voorgestelde wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan overeenkomstig bijlage 3, de Lijst met aanpassingen;
3. Het bestemmingsplan Gildenveld 2012, 1e partiële herziening zoals vastgelegd in de verbeelding NL.IMRO.0050.PH1Gildenveld-ON01 op de gebruikte ondergrond GBKN 15 juni 2018) en met inachtneming van de onder 2 voorgestelde aanpassingen gewijzigd vaststellen;
4. Met toepassing van artikel 6.12, tweede lid, onder a Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vaststellen.

Inleiding

Hierbij bieden wij u het bestemmingsplan Gildenveld 2012, 1e partiële herziening ter vaststelling aan.

Dit bestemmingsplan voorziet in verruiming van de gebruiksmogelijkheden voor een gedeelte van het (bedrijven)terrein Gildenveld, overeenkomstig de op 14 december 2017 door uw raad vastgestelde "Visie kleinschalige bedrijventerreinen Zeewolde". Het bestemmingsplan maakt realisering van zelfstandige woonfuncties niet mogelijk.

De Visie maakt zelfstandige woonfuncties binnen het plandeel "Gildenveld II" in beginsel wel mogelijk, maar wij stellen voor om voor dit plangebied een apart bestemmingsplan in procedure te brengen. Het realiseren van een gemengd woon/werkmilieu met een accent op de woonfunctie vergt namelijk meer onderzoek en overleg met betrokkenen.

Het ontwerpbestemmingsplan Gildenveld 2012, 1e partiële herziening (Bijlage 1) heeft op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) met ingang van 29 augustus 2018 gedurende 6 weken ter inzage

gelegen. Er is 1 zienswijze ingediend. De zienswijzen treft u aan bij de ter inzage liggende stukken.

Argumenten

1.1 De zienswijzen zijn beoordeeld

De in de zienswijzen neergelegde bezwaren tegen het ontwerp-plan zijn in bijlage 2, de Nota van Zienswijzen, kort samengevat en voorzien van een beoordeling. Wij stellen u voor in te stemmen met de beoordeling. De zienswijze is (mede) aanleiding tot planwijzigingen (bijlage 3).

2.1 Er wordt een aantal ondergeschikte ambtshalve aanpassingen voorgesteld

Er zijn nog een aantal kleine aanpassingen van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Ten eerste wordt het plangebied verkleind, omdat bij nader inzien voorgesteld wordt om voor Gildenveld 2 een apart bestemmingsplan op te stellen, gericht op een woon/werkmilieu met een accent op wonen. Deze aanpassing sluit ook aan op de ingediende zienswijze.

Ten tweede wordt de functie "vergadercentrum" alsnog toegelaten in het verkleinde plangebied Gildenveld. In het ontwerp-bestemmingsplan en de eerder genoemde Visie was deze functie abusievelijk gekoppeld aan het plandeel Gildenveld 2 en juist niet aan het resterende plangebied Gildenveld. Wij stellen u voor in te stemmen met bijlage 3, de Lijst met aanpassingen.

3.1 Een vastgesteld planologisch kader is noodzakelijk om als toetsingskader voor ruimtelijke aanvragen te fungeren

Na vaststelling en inwerkingtreding van het bestemmingsplan kunnen de gronden in het plangebied overeenkomstig de beoogde bestemming worden gebruikt.

4.1 Niet nodig om een exploitatieplan vast te stellen

Voor het plangebied is geen grondexploitatie vastgesteld.

Op grond van artikel 6.12, tweede lid onder a van de Wet ruimtelijke ordening is het niet nodig om een exploitatieplan vast te stellen, omdat er geen kosten van grondexploitatie zijn (conserverend plan).

Communicatie

De indiener van de zienswijze is gewezen op de mogelijkheid tot inspreken bij de behandeling van het bestemmingsplan in het Beraad van 4 december 2018.

Na de vaststelling ligt het plan opnieuw ter inzage met de mogelijkheid om binnen 6 weken beroep in te stellen.

Hoofdlijnen uitvoering

Het bijgevoegde ontwerpbestemmingsplan is nog niet aangepast overeenkomstig de in bijlage 3 genoemde aanpassingen. Dit gebeurt pas na besluitvorming door uw raad.

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

R.C. van Nunspeet

G.J. Gorter

Bijlagen:

1. Ontwerp-bestemmingsplan
2. Nota van Zienswijzen
3. Lijst met aanpassingen

Toelichting

Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) heeft het ontwerpbestemmingsplan Gildenveld 2012, 1e partiële herziening vanaf 29 augustus 2018 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Een ieder is in de gelegenheid gesteld om gedurende de termijn van tervisielegging zijn/haar zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan Gildenveld 2012, 1e partiële herziening kenbaar te maken. Er is 1 zienswijze ingediend.



1. De heer G. Boers te Zeewolde (ingediend op 9 oktober 2018)

Zeewolde*Zienswijze 1.1*

Het opnemen van de gebruiksmogelijkheid "vergadercentrum" in het plandeel Gildenveld 2 is ongewenst. Er is geen behoefte aan een vergadercentrum op deze locatie en de vrees bestaat dat het parkeren op de openbare weg gaat plaatsvinden en dus wordt afgewend op de omgeving. De Visie kleinschalige bedrijventerreinen bevat ook geen motivering voor deze keuze.

Beoordeling 1.1

De functie "vergadercentrum" past wel degelijk in het "verruimende profiel" en wordt in de Visie kleinschalige bedrijventerreinen expliciet genoemd (p. 22 onderaan). Het gaat hier om een beperkte en kleinschalige activiteit, begrensd door de definitie in de planregels (artikel 1.3), waarbij het parkeren op eigen terrein moet plaatsvinden.

Echter, zowel in de genoemde Visie als in het ontwerpbestemmingsplan is de functie "vergadercentrum" abusievelijk gerelateerd aan deelgebied 3 van Gildenveld (= Gildenveld 2). Dit moet andersom zijn, dus de deelgebieden 1 en 2 van Gildenveld. In deelgebied 3 (=Gildenveld 2) is een vergadercentrum niet gewenst vanwege de ontwikkeling naar een woon/werkmilieu met een accent op wonen.

In zoverre is de zienswijze gegrond en leidt de zienswijze tot aanpassing van het plan zoals aangegeven in Bijlage 3 van het raadsvoorstel, de lijst met aanpassingen.

Zienswijze 1.2

Het ontwerp-plan maakt geen zelfstandige woonfuncties op Gildenveld 2 mogelijk. Gesteld wordt dat dit alleen via een afwijkingsprocedure (maatwerk) tot de mogelijkheden behoort. De leegstaande kavels lenen zich uitstekend voor bijzondere woonvormen en kleinschalig wonen voor ouderen. Dit zou rechtstreeks in het bestemmingsplan geregeld kunnen worden en kan dan ook nog een hogere grondopbrengst opleveren.

Beoordeling 1.2

Voor het plandeel Gildenveld 2 voorziet de Visie kleinschalige bedrijventerreinen in een werklandschap "Profiel verruimend en menging met wonen". Bij de uitwerking van de Visie in het ontwerp-bestemmingsplan is niet gekozen voor een rechtsreeks woonbestemming.

Hiervoor zijn 2 belangrijke redenen geweest.

De eerste reden is dat reguliere woningbouw op Gildenveld 2 niet past in het gewenste eindbeeld en een afwijkingsprocedure meer mogelijkheden biedt om hierop te sturen.

De tweede reden is dat met het rechtstreeks toestaan van zelfstandige woonvormen geen sprake meer is van een bedrijventerrein. Dit heeft gevolgen voor de toegestane geluidsproductie van de op dit plandeel reeds aanwezige bedrijven.

Wij zien – in aansluiting op de zienswijze – wel mogelijkheden voor een specifieke bestemmingsregeling voor plandeel Gildenveld 2 die in combinatie met uitgiftevoorwaarden voldoende houvast biedt om een woon/werkmilieu te realiseren die rekening houdt met bestaande bedrijven en zich onderscheidt van een reguliere woonwijk. Daarvoor is echter meer onderzoek en overleg met betrokkenen nodig.

Samenvattend stellen wij voor om een apart bestemmingsplan op te stellen voor Gildenveld 2. Dit betekent dat het plandeel Gildenveld 2 uit de lopende 1^e partiële herziening Gildenveld 2012 wordt verwijderd.

In zoverre is de zienswijze gegrond en wordt aan de zienswijze tegemoet gekomen door aanpassing van het plan(gebied) zoals aangegeven in Bijlage 3 van het raadsvoorstel, de lijst met aanpassingen.

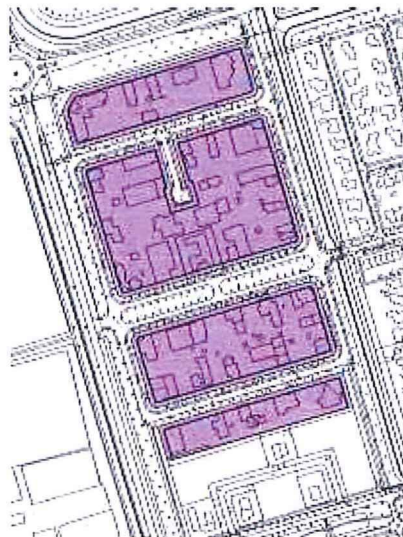
Bijlage 3: Lijst met aanpassingen

(Mede) ten gevolge van de zienswijzen

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

1. Verbeelding

Het plangebied wordt aangepast conform onderstaande uitsnede (deelgebied 3/Gildenveld 2 vervalt):



Zeewolde

2. Planregels

- a. Alle planregels die specifiek betrekking op deelgebied 3/Gildenveld 2 worden verwijderd: 3.2.1d, 3.2.2c, 3.2.2^e (na de komma) en 3.2.3g
- b. Artikel 3.1 onder h wordt aangepast en komt als volgt te luiden: "vergadercentrum"

3. Plantoelichting

De tekst wordt in overeenstemming gebracht met de aangepaste Verbeelding en planregels (onder 1 en 2).

Documentnummer

R12S001/z180057431

De raad van de gemeente Zeewolde,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 13 november 2018;
gelet op artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;



Besluit

Zeewolde

1. in te stemmen met de beoordeling van de ingediende zienswijzen overeenkomstig bijlage 2, de Nota van zienswijzen;
2. in te stemmen met de voorgestelde wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan overeenkomstig bijlage 3, de Lijst met aanpassingen;
3. het bestemmingsplan Gildenveld 2012, 1e partiële herziening zoals vastgelegd in de verbeelding NL.IMRO.0050.PH1Gildenveld-ON01 op de gebruikte ondergrond GBKN 15 juni 2018 en met inachtneming van de onder 1 en 2 voorgestelde aanpassingen, gewijzigd vast te stellen;
4. met toepassing van artikel 6.12, tweede lid, onder a van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Zeewolde in zijn openbare vergadering van 20 december 2018.

de griffier,

L. van Heezik

de voorzitter,

G.J. Gorter