

GEMEENTE ZEEWOLDE

BESTEMMINGSPLAN

PARTIËLE HERZIENING TREKKERSVELD EN HORSTERPARC

Opdrachtnummer : 07.24
IDnr. : NL.IMRO.0050.PHTveldenHparc-VS01
Auteurs : mRO b.v.
Datum : december 2015
Versie : v3
Vastgesteld d.d. : 10 december 2015



INHOUD VAN DE TOELICHTING

1.	INLEIDING.....	5
1.1	Aanleiding.....	5
1.2	Ligging en begrenzing plangebied.....	5
1.3	Opbouw toelichting	6
2.	PARTIËLE HERZIENING.....	7
2.1	Inleiding	7
2.2	Regels en verbeelding.....	7
2.3	Aanvulling toelichting	8
4.	BELEIDSKADER EN MILIEUASPECTEN	11
4.1	Beleidskader	11
4.2	Milieuaspecten en randvoorwaarden	11
5.	JURIDISCHE ASPECTEN	13
5.1	Algemeen	13
5.2	Verbeelding.....	13
5.3	Regels.....	13
6.	UITVOERBAARHEID	15
6.1	Economische uitvoerbaarheid.....	15
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	15

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het bestemmingsplan 'Trekkersveld en Horsterparc' is op 21 maart 2013 vastgesteld door de gemeenteraad van Zeewolde. Inmiddels is gebleken dat het wenselijk is om het plan op enkele onderdelen te herzien, met name om enige flexibiliteit aan te brengen.

Het betreft overwegend kleine aanpassingen op de verbeelding en in de bijbehorende regels. Middels de voorliggende partiële herziening worden deze aanpassingen doorgevoerd. Er is sprake van een herziening op onderdelen van het plan: enkel de te wijzigen bestemmingen en regels zijn opgenomen in dit plan. Alle overige onderdelen van het bestemmingsplan 'Trekkersveld en Horsterparc' (incl. de op 12 december 2013 vastgestelde 'Parapluherziening parkeren' en de op 24 april 2014 vastgestelde 'Reparatieherziening BVO') blijven onverkort van kracht.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied van deze partiële herziening omvat het geldende bestemmingsplan 'Trekkersveld en Horsterparc'. In de bijgaande figuur is de ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven.



Ligging en begrenzing van het plangebied

1.3 Opbouw toelichting

De toelichting is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de aanpassingen die met de onderhavige herziening worden doorgevoerd. In hoofdstuk 3 wordt kort ingegaan op het beleidskader en de milieuaspecten van het plan, waarna in hoofdstuk 4 'Juridische aspecten', een toelichting op de verbeelding (plankaart) en de regels volgt. In hoofdstuk 5 komt tot slot de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan bod.

2. PARTIËLE HERZIENING

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk komen de onderdelen van het bestemmingsplan Trekkersveld en Horsterparc aan de orde die middels de voorliggende partiële herziening worden gewijzigd.

2.2 Regels en verbeelding

In het onderstaande overzicht zijn de onderdelen opgenomen die in de regels en verbeelding worden herzien met een korte motivering.

Onderdeel herziening	Motivering	Aanpassing
Artikel 5.2.1.a wordt aangevuld met een bebouwingspercentage van 25% ter plaatse van de kantoren.	In artikel 5.2.1.a is een minimaal bebouwingspercentage van 30% opgenomen voor de percelen op Horsterparc. Dit percentage blijkt te hoog te zijn indien uitsluitend kantoren worden gerealiseerd, hetgeen ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' is toegestaan. Met dit percentage is het namelijk niet mogelijk om op een adequate wijze op eigen terrein voldoende parkeerplaatsen te realiseren. Bij kantoren geldt immers een hogere parkeernorm dan bij andere vormen van bedrijvigheid. Met een minimaal bebouwingspercentage van 25% is het wel goed mogelijk om voldoende parkeervoorzieningen op eigen terrein te realiseren.	Artikel 5.2.1.a van de regels is als volgt aangepast: "het bebouwingspercentage mag per bouwperceel niet minder bedragen dan 30%, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' het bebouwingspercentage niet minder mag bedragen dan 25%"
De minimale bouwhoogte op de verbeelding komt te vervallen	Voor een deel van de percelen op Horsterparc is een minimale bouwhoogte van bedrijfsgebouwen opgenomen. Deze is aangeduid op de verbeelding met de aanduiding 'minimale-maximale bouwhoogte'. Het is wenselijk om deze minimale bouwhoogte te laten vervallen om meer flexibiliteit te krijgen bij de realisatie van bouwplannen. Bovendien voegt de voorgeschreven minimale bouwhoogte geen extra waarde toe voor het bewaken van de ruimtelijke kwaliteit. Ook zonder minimale bouwhoogte zal de beoogde ruimtelijke kwaliteit worden bereikt.	Op de verbeelding is de aanduiding 'minimale-maximale bouwhoogte' verwijderd. Op deze locaties geldt nu alleen een maximale bouwhoogte, welke is aangegeven met de aanduiding 'maximale bouwhoogte'. Tegelijkertijd is artikel 5.2.2.d van de regels geschrapt. In dit artikel werd de minimale bouwhoogte voorgeschreven. De maximale bouwhoogte die nu nog wel geldt, wordt al geregeld door artikel 5.2.2.c.
Wijzigingsbevoegdheid 9 komt te vervallen	Wijzigingsbevoegdheid 9 maakt het mogelijk om op Horsterparc, in de hoek Jachtwagen-Postkoets, onder voorwaarden, één seksinrichting te vestigen. Met ingang van 1 oktober 2000 is prostitutie uit het Wetboek van Strafrecht gehaald, waardoor het in beginsel is toegestaan om een seksinrichting in bedrijf te hebben. Om het aantal seksinrichtingen in de gemeente Zeewolde te reguleren is in het verleden gekozen voor een gemeentelijk maximumstelsel ten aanzien van seksinrichtingen, aangezien het verplicht was om per gemeente minimaal één locatie aan te wijzen waar een seksinrichting is toege-	Op de verbeelding is de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied – 9' verwijderd. Tevens is artikel 18.9 van de regels geschrapt. In dit artikel was de wijzigingsbevoegdheid voor de vestiging van de seksinrichting opgenomen.

	staan. Om inhoud te geven aan dit maximumstelsel was het beleid van de gemeente Zeewolde gericht op het toestaan van één enkele seksinrichting in de gemeente. Inmiddels is het niet langer verplicht om per gemeente één locatie aan te wijzen voor de vestiging van een seksinrichting. Bovendien is er geen concrete vraag geweest om een seksinrichting te vestigen op Horsterparc en kan de mogelijkheid tot vestiging van een dergelijke inrichting andere ondernemers afschrikken om een kavel te kopen op Horsterparc. Daarom is het wenselijk om de wijzigingsbevoegdheid te laten vervallen.	
De zone met wijzigingsbevoegdheid 4 wordt uitgebreid van 25 naar 35 meter	Wijzigingsbevoegdheid 4 maakt het mogelijk om op Trekkersveld de bedrijfskavels die zijn gesitueerd aan de Landbouwweg richting de Spiekweg met maximaal 25 meter te vergroten. Door deze vergroting zal de brede groenstrook die hier nu aanwezig is, worden versmald. Dit wordt echter ruimtelijk aanvaardbaar geacht. Deze groenstrook is zo breed opgezet omdat deze oorspronkelijk tot doel had om Trekkersveld landschappelijk in te passen in het agrarisch gebied. Echter, sinds de komst van Horsterparc heeft de strook deze functie in principe verloren. De zone van de wijzigingsbevoegdheid zal met 10 meter worden vergroot, zodat de kavels aan de Landbouwweg met maximaal 35 meter kunnen worden vergroot. Gebleken is namelijk dat daar concrete behoefte aan bestaat bij de ter plaatse gevestigde bedrijven. De groenstrook die bij een uitbreiding van 35 meter resteert, vormt een voldoende buffer tussen de bedrijvigheid en de Spiekweg.	Op de verbeelding is de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsbevoegdheid – 4' vergroot van 25 naar 35 meter. De wijzigingsregels, die zijn opgenomen in artikel 18.4, blijven ongewijzigd en zijn ook van kracht op de gronden waarmee de zone is uitgebreid.

2.3 Aanvulling toelichting

Artikel 5.2.2.e van het bestemmingsplan 'Trekkersveld en Horsterparc' luidt:

“de voorgevel van het hoofdbedrijfsgebouw dient in de voorste bouwgrans te worden gebouwd, over een lengte van tenminste de helft van de breedte van het bouwperceel, waarbij de onder b genoemde minimaal aan te houden afstand van bedrijfsgebouwen tot de zijdelingse bouwperceelsgrenzen niet wordt meegerekend tot de breedte van het bouwperceel”.

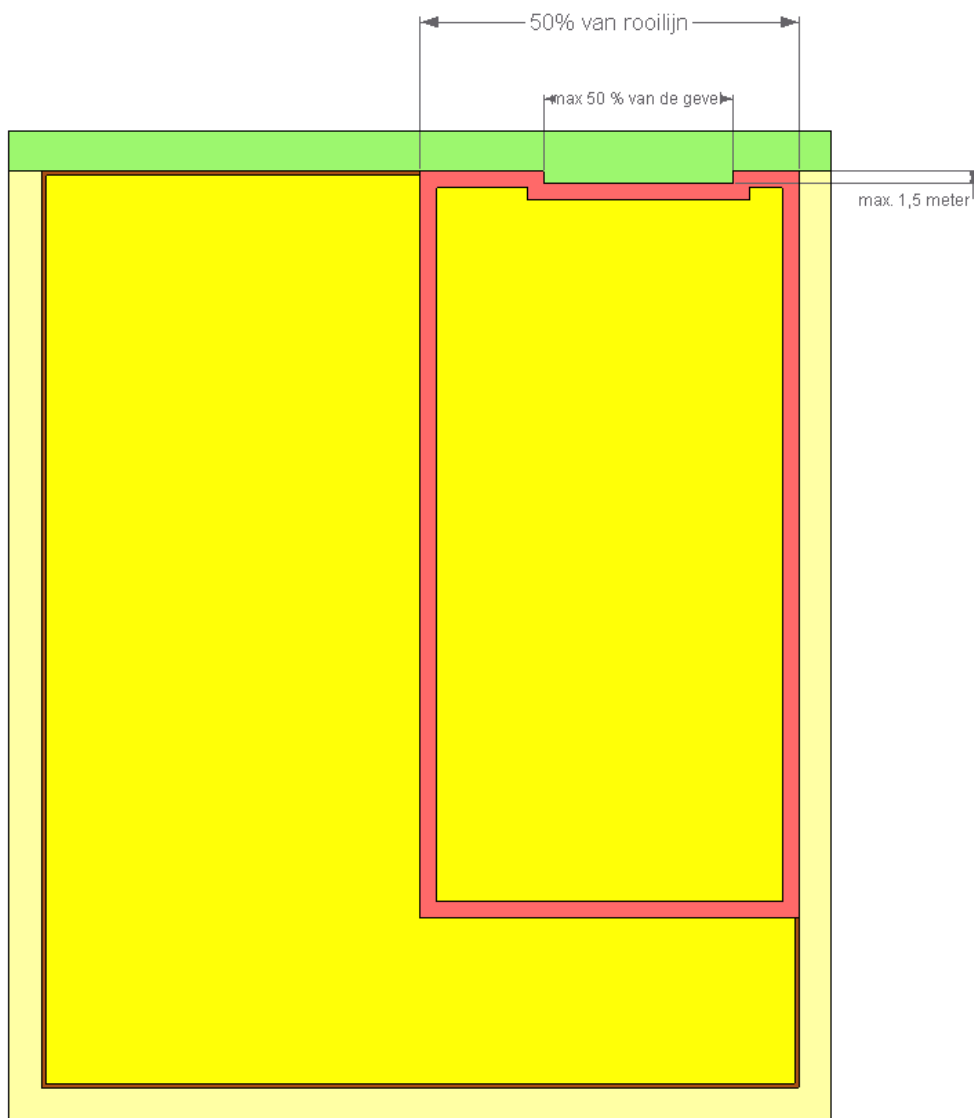
Aan de toelichting van bestemmingsplan Trekkersveld en Horsterparc wordt de volgende tekst toegevoegd om de betekenis van artikel 5.2.2.e te verduidelijken.

Bouwen in de rooilijn

Op Horsterparc moet de bebouwing 50% in de rooilijn worden gerealiseerd. Hiermee wordt de bebouwing op het bedrijventerrein geordend en ontstaat samenhang.

Voor bij de architectonische uitwerking gewenste ruimtewerking en indeling (plasticiteit) van de gevel worden bouwdelen van de gevel tot maximaal 1,5 meter versprongen van de rooilijn meegerekend met de 50%. De verspringende bouwdelen van de gevel mogen maximaal 50% van de lengte van de te bouwen rooilijn bedragen. De onderstaande figuur brengt dit in beeld.

De ordening en samenhang van de bebouwing blijft behouden en hierdoor ontstaan meer mogelijkheden en vrijheid voor de architectonische uitwerking.



4. BELEIDSKADER EN MILIEUASPECTEN

4.1 Beleidskader

Een bestemmingsplan mag niet in strijd zijn met de verschillende beleidsdocumenten op nationaal, provinciaal, regionaal of gemeentelijk niveau. Daarom is er in de toelichting van elk bestemmingsplan een hoofdstuk opgenomen waarin het bepaalde in het bestemmingsplan getoetst wordt aan de geldende beleidskaders.

Aangezien onderhavige partiële herziening uitsluitend betrekking heeft op de aanpassing van enkele kleine onderdelen in het bestemmingsplan 'Trekkersveld en Horsterparc' (het 'moederplan') wordt een uitgebreide opsomming van en een toets aan het geldende beleidskader achterwege gelaten. In het moederplan is immers al een uitgebreide toetsing aan het beleidskader opgenomen. Volledigheidshalve wordt daarom verwezen naar hoofdstuk 2 van de plantoelichting van het vastgestelde bestemmingsplan 'Trekkersveld en Horsterparc' waarin het beleid nader uiteen is gezet. De aanpassingen zijn immers van beperkte omvang en van ondergeschikte aard. Bovendien heeft het voorliggende plan geen gevolgen voor de motivering van de verschillende bestemmingen, aanduidingen, etc. ten opzichte van het moederplan en is de ruimtelijke impact klein.

4.2 Milieuaspecten en randvoorwaarden

In een bestemmingsplan dient aangetoond te worden dat er sprake is van een 'goede ruimtelijke ordening'. Onderdeel hiervan is dat het plan niet in strijd is met een aantal milieuaspecten en randvoorwaarden, zoals bodem, geluid, geur, externe veiligheid, luchtkwaliteit, water, archeologie, etc..

In lijn met het de inhoud van paragraaf 4.1 kan ook hier geconcludeerd worden dat vanwege de beperkte aanpassingen de motivering van de bovengenoemde milieuaspecten en randvoorwaarden reeds in het moederplan is opgenomen en hier als herhaald en ingepast kan worden beschouwd.

5. JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 Algemeen

Met de onderhavige partiële herziening wordt uitsluitend een aantal kleine aanpassingen doorgevoerd in het bestemmingsplan 'Trekkersveld en Horsterparc'. Met betrekking tot de verbeelding worden bijvoorbeeld aanduidingen verwijderd en aangepast. In de regels worden bepalingen geschrapt of aangevuld.

De opbouw en inhoud van de regels (alook de verbeelding) zijn afgestemd op het bestemmingsplan 'Trekkersveld en Horsterparc'. Daarbij wordt wel opgemerkt dat vanaf 1 juli 2013 de RO Standaarden 2012, als opvolger van de RO Standaarden 2008, verplicht geworden zijn. Concreet betekent dit dat nieuwe bestemmingsplannen vanaf die datum volgens deze nieuwe standaard opgesteld en gepubliceerd moeten worden. Het voorliggende plan is overeenkomstig deze nieuwe vereisten opgesteld. Inhoudelijk heeft dit geen noemenswaardige wijzigingen tot gevolg in vergelijking met het 'moederplan'.

5.2 Verbeelding

De plangrens van deze partiële herziening is gelijk aan de plangrens van het vastgestelde plan 'Trekkersveld en Horsterparc'. Daarmee is het plan afgestemd op de landelijke afspraken die gelden voor een gedeeltelijke herziening van een bestemmingsplan overeenkomstig de Wro (o.a. de Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen).

Binnen deze plangrens liggen diverse 'eilandjes', bestaande uit bestemmingen, met bouwvlakken en/of aanduidingen, waar middels deze partiële herziening aanpassingen plaatsvinden. Met andere woorden, uitsluitend de locaties waar wijzigingen plaatsvinden zijn op de verbeelding weergegeven. Omdat maatvoeringsaanduidingen gekoppeld moeten zijn aan bouwvlakken en bouwvlakken weer gekoppeld zijn aan bestemmingsvlakken, zijn bestemmingsvlakken waar maatvoeringsaanduidingen worden gewijzigd, in zijn geheel opgenomen, ook al had de gewijzigde maatvoeringsaanduiding (in dit geval 'minimale-maximale bouwhoogte') betrekking op slechts een deel van het betreffende bestemmingsvlak.

Als tussen deze 'eilandjes' en de plangrens verder geen bestemmingen zijn opgenomen dan blijft de verbeelding van het 'moederplan' ongewijzigd van kracht.

5.3 Regels

Met dit plan worden wijzigingen aangebracht in enkele artikelen van het bestemmingsplan 'Trekkersveld en Horsterparc'. De aanpassingen betreffen slechts kleine gedeeltes van artikelen, zoals het schrappen of aanvullen van een bepaald lid of sub. De rest van het artikel blijft ongewijzigd. Alleen daar waar in een artikel iets gewijzigd wordt, dus in het betreffende sub of lid, is tekst opgenomen. Voor de leesbaarheid zijn de aanpassingen in de regels als

volgt aangegeven: regels die met de herziening worden verwijderd zijn doorgehaald (~~verwijderen van een regel~~) en groen gemarkeerd, een nieuw toegevoegde regel en/of zinsnede is geel gemarkeerd (**nieuwe regel**). Bij regels die in zijn geheel vervallen is tevens de tekst '[vervallen]' opgenomen.

Bij de overige subleden, dus het gedeelte van het artikel dat niet wordt gewijzigd, wordt de tekst '[ongewijzigd]' opgenomen. Zo is in één oogopslag duidelijk welk gedeelte van een artikel gewijzigd is, en welk gedeelte niet. Daar waar '[ongewijzigd]' staat, blijft de regeling van het vastgestelde bestemmingsplan 'Trekkersveld en Horsterparc', zoals dat luidde ten tijde van de vaststelling van de onderhavige herziening (inclusief de wijzigingen die zijn aangebracht met de op 12 december 2013 vastgestelde 'Parapluherziening parkeren' en de op 24 april 2014 vastgestelde 'Reparatieherziening BVO'), van kracht. Deze artikelen, of delen van artikelen, waarbij '[ongewijzigd]' staat, worden dus niet herzien.

Om één en ander overzichtelijk te houden is in het verlengde van het bovenstaande besloten alle artikelen uit het vastgestelde plan in deze partiële herziening op te nemen, dus artikel 1 t/m 20. Het merendeel van deze artikelen is uiteraard ongewijzigd. Bij deze artikelen is dan ook de tekst '[ongewijzigd]' opgenomen. Hier is dus nog steeds het vastgestelde plan 'Trekkersveld en Horsterparc' van toepassing. Met deze werkwijze komen de artikelnummers van onderhavige herziening en het moederplan overeen.

Tot slot zijn in de regels ook enkele standaardbegrippen (plan en bestemmingsplan) opgenomen, evenals standaardregels die volgens het Besluit ruimtelijke ordening moeten worden opgenomen in elk bestemmingsplan. Dat betreft het overgangsrecht en de slotregel.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.12 van de Wro is het verplicht voor gronden waarvoor een bestemmingsplan wordt opgesteld een exploitatieplan vast te stellen. Een exploitatieplan hoeft niet te worden opgesteld als er geen verhaalbare kosten zijn als bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f, van het Bro. Dit is bij de onderhavige herziening het geval, aangezien er uitsluitend enkele kleine aanpassingen in het bestemmingsplan 'Trekkersveld en Horsterparc' worden doorgevoerd. Het opstellen van een exploitatieplan is daarom niet nodig.

Eventuele bouwplannen ter uitvoering van het bestemmingsplan vinden plaats op particulier initiatief, waaruit in beginsel geen kosten voor de gemeente voortvloeien. De financiering van de uitvoering ligt dus bij de initiatiefnemer, waarmee de economische uitvoerbaarheid voor de gemeente gewaarborgd is.

Geconcludeerd kan worden dat het vaststellen van een exploitatieplan niet nodig is en het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van artikel 3.1.1 Bro is overleg gevoerd over het ontwerpbestemmingsplan met de gebruikelijke overlegpartners in het kader van de ruimtelijke ordening, waaronder het waterschap en de provincie.

De overlegpartners hebben aangegeven dat het plan geen aanleiding geeft tot opmerkingen.

Zienswijzen

De formele bestemmingsplanprocedure start met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Gedurende de periode van terinzagelegging kan een ieder zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan indienen.

In dit kader heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Partiële herziening Trekkersveld en Horsterparc' met ingang van 2 september 2015 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

Het ontwerpbestemmingsplan is daarop ongewijzigd vastgesteld.

