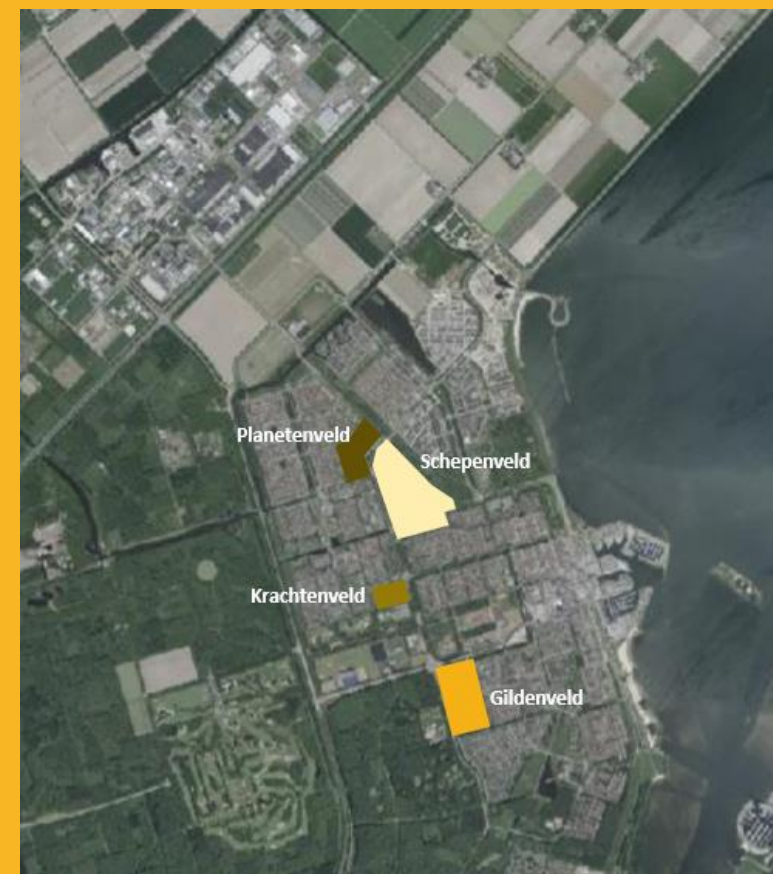


Visie

kleinschalige bedrijventerreinen 2.0

Gemeente Zeewolde



Zeewolde



Visie kleinschalige bedrijventerreinen 2.0

Opdrachtgever

Gemeente Zeewolde
Raadhuisplein 1
3891 ER Zeewolde

Opdrachtnemer

Axon Adviseurs bv
Jonkerschap 1
8806 KP Achlum

Datum

5 mei 2023

Status

Definitief

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	01
2.	Huidige situatie kleinschalige bedrijventerreinen	03
3.	Bouwstenen voor de visie 2.0	07
4.	Visie 2.0: beleidsuitgangspunten	10
5.	Uitwerking per deelterrein	15
6.	Uitvoering	19

Bijlagen

<u>Bijlage 1</u>	Beleidskaders	21
<u>Bijlage 2</u>	Functionele verruimingsmogelijkheden	24
<u>Bijlage 3</u>	Randvoorwaarden zelfstandige woonfuncties	27
<u>Bijlage 4</u>	Handreiking participatietraject initiatieven	29

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

In 2017 heeft de gemeenteraad van Zeewolde in overleg met de ondernemers de ‘Visie kleinschalige bedrijventerreinen’ vastgesteld. Deze visie maakt een verruiming van te vestigen functies op de kleinschalige bedrijventerreinen mogelijk. Aanleidingen voor deze visie waren:

- incurante bedrijfspanden sluiten onvoldoende aan bij de vraag en de marktontwikkelingen;
- starre bestemmingsplannen bieden te weinig perspectief en flexibiliteit om in te spelen op nieuwe initiatieven of passende alternatieve invullingen nadat een bedrijf zijn activiteiten stopt;
- hierdoor: bovengemiddelde leegstand op deze bedrijventerreinen en niet verkochte percelen;
- invulling geven aan duurzaam ruimtegebruik van bestaand bebouwd gebied in Zeewolde.

De visie uit 2017 heeft tot een verruiming van functies geleid. Dit is bekrachtigd met een bestemmingsplanherziening voor de betreffende deelterreinen. Daarnaast is op sommige deelterreinen via maatwerk woningbouw mogelijk gemaakt. Er is een fors aantal nieuwe wooninitiatieven geweest. Tegen deze initiatieven is weerstand ontstaan.

Daarom is medio 2020 besloten om een aanvragenstop in te stellen en een versnelde evaluatie van het beleid uit te voeren. De evaluatie is uitgevoerd en heeft tot de Evaluatienotitie (11 november 2020) geleid. Deze notitie voorziet in een aanscherping van de randvoorwaarden.

Na een inspraakronde op 4 maart 2021 is de Evaluatienotitie in de gemeenteraad behandeld. De gemeenteraad besloot om:

1. een nader onderzoek naar de toekomst van de kleinschalige bedrijventerreinen uit te voeren en of deze behouden moeten blijven;
2. de aanvragenstop op te schorten voor initiatieven die het omzetten van één bedrijfswoning naar één reguliere woning betreffen, inclusief Gildenveld I;
3. de Evaluatienotitie en de Reactienota voor kennisgeving aan te nemen.

Het gevraagde onderzoek naar de toekomst van de kleinschalige bedrijventerreinen is inmiddels door Stec uitgevoerd (19 mei 2022). De resultaten van de Evaluatienotitie én de adviezen uit het onderzoek van Stec zijn gebundeld en naar een planologische visie vertaald. Deze visie is in de voorliggende Visie kleinschalige bedrijventerreinen 2.0 verwoord.

1.2 Status

In de periode januari – maart 2023 heeft het participatieproces met de inwoners over de concept visie (besprekstuk) plaatsgevonden. De ontvangen reacties zijn in een Reactienota verwerkt. De wijzigingen die in deze Reactienota zijn toegezegd, zijn in deze voorliggende definitieve visie verwerkt. Zie voor meer informatie over het proces hoofdstuk 6.

1.3 Doelen van deze visie

Met de voorliggende visie worden de volgende doelen bereikt:

1. De toekomstvisie voor de kleinschalige bedrijventerreinen, inclusief een bijgestelde visie op zelfstandige woonfuncties;
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 percelen en bedrijfspanden.

Deze visie wordt gebruikt als communicatiemiddel tussen de initiatiefnemers en de gemeente Zeewolde.

Door met het bedrijfsleven in gesprek te gaan en te blijven, benutten we de daar aanwezige kennis, ontwikkelen we kennisstructuren en kunnen we tijdig blijven inspelen op nieuwe ontwikkelingen.

1.4 Voor welke terreinen

Deze visie heeft betrekking op de vier kleinschalige binnenstedelijke bedrijventerreinen van Zeewolde:

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

In de visie wordt daar waar nodig een relatie gelegd met de ontwikkeling van het centrumgebied, Vestingveld en de grootschalige bedrijventerreinen Trekkerveld / Horsterparc.



De ligging van de 4 kleinschalige bedrijventerreinen in Zeewolde

2. Huidige situatie kleinschalige bedrijventerreinen

2.1 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.

Huidige planologische mogelijkheden

Gildenveld 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.

In 2018 zijn via een partiele herziening van dit bestemmingsplan de verruimingsmogelijkheden uit de visie 2017 planologisch mogelijk gemaakt.

Concreet zijn sport en fitness als toegestane functies toegevoegd en zijn maatschappelijke functies en persoonlijke dienstverlening niet langer beperkt tot enkele specifiek aangewezen percelen, maar algemeen mogelijk. Daarnaast behoort ook een vergadercentrum tot de nieuwe mogelijkheden.

Verruimingsmogelijkheden zelfstandige woonfuncties visie 2017

Op basis van de visie 2017 zijn zelfstandige woonfuncties niet bij recht toegestaan op Gildenveld 1, wel via maatwerk en onder voorwaarden op Gildenveld 2. Sinds 4 maart 2021 is van deze lijn afgeweken. De raad heeft besloten om ook op Gildenveld 1 de mogelijkheid te bieden om 1 bedrijfswoning naar 1 reguliere woning om te zetten.

Voor Gildenveld 2 is voor een gemengd woon/werkmilieu (wonen met bedrijven uit maximaal milieu-categorie 1 toegestaan) een apart bestemmingsplan vastgesteld.



Patroonsweg

2.2 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 halverwege 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 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'.

Huidige planologische mogelijkheden

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.

In 2018 is naar aanleiding van de visie kleinschalige bedrijventerreinen uit 2017 via een partiele herziening een vergaderfaciliteit planologisch mogelijk gemaakt.

Verruimingsmogelijkheden zelfstandige woonfuncties

Op basis van de visie 2017 zijn zelfstandige woonfuncties via maatwerk en onder voorwaarden mogelijk op het gehele terrein Krachtenveld.



Krachtenveld

2.3 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 bedrijfsloodsen 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.

Huidige planologische mogelijkheden

Bedrijventerrein Schepenveld is opgenomen in het bestemmingsplan 'Schepenveld en Planetenveld' (2010). Het terrein heeft de bestemmingen Bedrijventerrein 1 (categorie 1 en 2), Bedrijventerrein 2 (categorie 1 en 2, o.a. met perifere detailhandel) en Bedrijventerrein 3 (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).

In 2018 is naar aanleiding van de visie kleinschalige bedrijventerreinen een partiële herziening vastgesteld. Met deze partiële herziening zijn de gebruiksmogelijkheden voor de deelgebieden Mast en Muiderweg van het bedrijventerrein Schepenveld verruimd.

Concreet zijn sport en fitness als toegestane functies toegevoegd en zijn maatschappelijke functies en persoonlijke dienstverlening niet langer beperkt tot enkele specifiek aangewezen percelen, maar algemeen mogelijk. Daarnaast behoort ook een vergadercentrum tot de nieuwe mogelijkheden.

Verruimingsmogelijkheden zelfstandige woonfuncties

Op basis van de visie 2017 zijn zelfstandige woonfuncties niet mogelijk op het middenterrein van Schepenveld, maar wel via maatwerk en onder voorwaarden op de deelterreinen Mast en Muiderweg.



Schepenveld



Muiderweg

2.4 Planetenveld

Locatiekenmerken

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

Huidige planologische mogelijkheden

Het bedrijventerrein Planetenveld is opgenomen in het bestemmingsplan 'Schepenveld en Planetenveld' (2010). Het terrein heeft de bestemming Bedrijventerrein 1, waar lichte bedrijvigheid (categorie 1 en 2) is 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.

In 2018 is naar aanleiding van de visie kleinschalige bedrijventerreinen een partiele herziening vastgesteld. Met deze partiële herziening zijn de gebruiksmogelijkheden voor het bedrijventerrein Planetenveld verruimd. Concreet zijn sport en fitness als toegestane functies toegevoegd en zijn maatschappelijke functies en persoonlijke dienstverlening niet langer beperkt tot enkele specifiek aangewezen percelen, maar algemeen mogelijk. Daarnaast behoort ook een vergadercentrum tot de nieuwe mogelijkheden.

Verruimingsmogelijkheden zelfstandige woonfuncties

Op basis van de visie 2017 zijn zelfstandige woonfuncties via maatwerk en onder voorwaarden mogelijk op het gehele terrein Planetenveld.



3. Bouwstenen voor de visie 2.0

3.1 Terugblik

Sinds de gemeenteraad de Visie kleinschalige initiatieven op 14 december 2017 heeft vastgesteld, zijn de volgende vervolgstappen gezet:

Aanvragenstop

Op 30 juni 2020 heeft het college van B & W – ter uitvoering van een raadsmotie - besloten om de Visie kleinschalige bedrijventerreinen 2017 te evalueren en in afwachting daarvan een ‘aanvragenstop’ in te stellen voor nieuwe initiatieven.

Evaluatie en tussenbesluit gemeenteraad 4 maart 2021

In 2020 is de Visie kleinschalige bedrijventerrein (2017) geëvalueerd. De evaluatienotitie had betrekking op vraagstukken en knelpunten die sinds 2017 in de uitvoeringspraktijk een belangrijke rol hebben gespeeld:

1. Het proces
2. Onderzoek naar belemmering van bestaande bedrijven
3. Stedenbouwkundige inpassing
4. Verzoek deelgebied Gildenveld 1

De resultaten van de evaluatie zijn verwoord in de notitie ‘Evaluatie Visie kleinschalige bedrijventerreinen’ (11 november 2020), inclusief het onderzoeksrapport over de milieugebruiksruimte op Planetenveld. Op 12 november 2020 zijn alle ondernemers, bewoners en omwonenden van de kleinschalige bedrijventerreinen schriftelijk geïnformeerd over de concept-evaluatienotitie en zijn in de gelegenheid gesteld om binnen 4 weken een reactie in te dienen. Er zijn 20 reacties ontvangen. Deze zijn van een gemeentelijk antwoord voorzien in de Reactienota Evaluatie Visie

kleinschalige bedrijventerreinen (21 december 2020). De Reactienota gaf geen aanleiding om wijzigingen in de Evaluatie aan te brengen. Vervolgens is de evaluatie op 4 maart 2021 ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden. De raad heeft toen besloten om:

- een nader onderzoek over de toekomst van de kleinschalige bedrijventerreinen uit te voeren en of deze behouden moeten blijven;
- de aanvragenstop op te schorten voor initiatieven die het omzetten van één bedrijfswoning naar één reguliere woning betreffen, inclusief Gildenveld I;
- de Evaluatienotitie en de Reactienota voor kennisgeving aan te nemen.

Behoeft onderzoek bedrijventerreinen

Vervolgens is door bureau Stec een onderzoek uitgevoerd naar de behoefte aan kleinschalige bedrijventerreinen in Zeewolde. De onderzoeksresultaten en de adviezen zijn verwerkt in het rapport ‘Marktbehoefte kleinschalige bedrijventerreinen’ (19 mei 2022).

3.2 Inhoudelijke bouwstenen voor de visie 2.0

De belangrijkste inhoudelijke hoofdlijnen uit de hiervoor genoemde onderzoeksrapporten en de raadsbesluiten worden hierna samengevat. Deze hoofdlijnen dienen als bouwstenen voor de visie 2.0.

Tussenevaluatie Visie kleinschalige bedrijventerreinen 2017 (inclusief het rapport milieugebruiksruimte Planetenveld). – 11 november 2020

- Woonfuncties naast categorie 1 bedrijven zijn zonder meer inpasbaar (geen aanvullend onderzoek);

- Woonfuncties naast categorie 2 bedrijven zijn in beginsel inpasbaar; op basis van nader onderzoek naar eventuele specifieke omstandigheden een maatwerkbesluit nemen;
- Terughoudend zijn met nieuwe woonfuncties in het centrale deel van Planetenveld; in deze zone het primaat toekennen aan de bescherming van de bestaande bedrijven;
- Geen zelfstandige woonfuncties toestaan in een zone van minimaal 30 meter gerekend vanaf het emissiepunt van de meubelspuiterij aan de Marsweg 15 op Planetenveld;
- Het is wenselijk om minimale eisen te stellen aan de door initiatiefnemers uit te voeren draagvlakmeting. De gemeente verstrekt een handreiking voor het participatieproces. Deze handreiking bevat minimale eisen en aanvullende tips;
- Kamerbewoning alleen bespreekbaar ingeval van 24-uurs toezicht
- Aanvullende toetsing op diversiteit in woningtypes op zowel projectniveau als straatniveau;
- Aandacht voor schaal/omvang/uitstraling van de ingreep (in relatie tot de bestaande omgeving) en de terreininrichting;
- Op basis van de feitelijke situatie zijn er in beginsel geen planologische beletselen om het verzoek voor regulier wonen in een bestaande bedrijfswoning te honoreren. Daarmee zal Gildenveld 1 zich meer ontwikkelen in de richting van een woon/werkmilieu naar het voorbeeld van Gildenveld 2.

Tussenbesluit gemeenteraad 4 maart 2021

De raad heeft besloten de aanvragenstop op te heffen voor wat betreft het omzetten van 1 bedrijfswoning naar 1 eengezinswoning, inclusief de bedrijfswoningen op het bedrijventerrein Gildenveld 1.

Nader onderzoek Stec: marktbehoefte kleinschalige bedrijventerreinen 11 november 2022

- In totaal is op de 4 kleinschalige terreinen netto 25,2 ha uitgegeven;
- Het leegstandsniveau ligt ver onder het frictieniveau. Over het algemeen wordt een leegstandspercentage van 5% in de markt beschouwd als een gezond percentage. Er is geen aanbod beschikbaar, behalve op Schepenveld waar 2 grotere objecten worden aangeboden;
- En aantal jaar geleden was de leegstandssituatie op de Zeewol-dense bedrijventerreinen nog heel anders. Er was sprake van langdurige leegstand, veel niet verkochte percelen, oneigenlijk gebruik van bedrijfstvastgoed en langdurig uitstel van verkoop van bedrijfstvastgoed bij bedrijfsbeëindiging. Er is toen voor gekozen om veel transformatie initiatieven van incourant (met name kantoor-) vastgoed te honoreren. Hoewel deze ontwikkeling het leegstands-niveau in totaal mogelijk heeft doen dalen, is er door de transformaties ook incourant vastgoed uit de bedrijfsruimtevoorraad gehaald waardoor mogelijk langdurige leegstand is voorkomen;
- De FloorSpaceIndex is op de 4 bedrijventerreinen gemiddeld 0,5. Dit is relatief laag. De Floor Space Index is de verhouding tussen het netto oppervlakte van de uitgegeven kavel en het bruto vloeroppervlakte van het vastgoed. Op de kleinschalige bedrijventerreinen zou een FSI van 0,6 tot 0,7 passen bij zorgvuldig ruimtegebruik op dit type kleinschalige terreinen;
- Op basis van trends en ontwikkelingen in de markt, de historische uitgifte in Zeewolde, de opbouw van de huidige bedrijvigheid en de lopende leads is de verwachting dat de vraag naar kleinschalige kavels (tot circa 1 hectare) ook de komende jaren dominant blijft. Verwacht wordt dat ca. 70-80% van de totale vraag (in areaal) naar kavels <1 hectare zal blijven.

Dit betekent dat de vraag naar kavels met een omvang tot 1 hectare in heel Zeewolde t/m 2031 tussen 28 – 38 hectare ligt;

- De uitkomst van de vraagraming bedraagt voor Zeewolde in totaal circa 28 tot 38 hectare t/m 2031. Er is in totaal nog circa 0,9 hectare kleinschalig bedrijventerrein netto uitgeefbaar in de gemeente. Dit resulteert in een resterende behoefte van circa 27 tot 37 hectare t/m 2031.

Conclusie

De conclusie en aanbeveling van Stec voor de toekomst: sta transformatie onder voorwaarden en met maatwerk toe op de terreinen waar al veel transformatie plaatsvond. Sta geen transformatie (naar wonen) toe op kleinschalige terreinen waar nog ruimte is voor bedrijven in milieucategorie 2 en 3.

4. Visie 2.0: beleidsuitgangspunten

4.1 Het belang van de kleinschalige bedrijventerreinen

In het provinciale en gemeentelijk beleid en in de uitgevoerde onderzoeken is het belang van goed functionerende kleinschalige bedrijventerreinen al onderkend. Een overzicht van het provinciaal en gemeentelijk beleid is in bijlage 1 opgenomen.

Het is belangrijk dat de vier kleinschalige bedrijventerreinen van Zeewolde 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 (met uitzondering van Vestingveld), 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.

4.2 Uitgangspunten voor de visie

Inspelen op de toenemende vraag naar kleinschalige bedrijfskavels < 1 ha in de bedrijfscategorieën 2 en 3.

De behoefte aan bedrijfsterrein voor milieucategorieën 2 en 3 is en blijft voor de lange termijn hoog. Terwijl de beschikbare kavels en het aanbod van bestaand vastgoed in dit segment laag is. Deze verschilt van de situatie in 2017, toen er meer sprake van leegstand was. Het is daarom belangrijk om (meer dan in de visie uit 2017) aan te sturen op het kunnen blijven aanbieden van bedrijfsterrein voor deze categorieën.

Een duurzaam en doelmatig ruimtegebruik van de terreinen en kavels;

Het doel is om (meer dan in de visie uit 2017) de ruimte op de kleinschalige bedrijventerreinen en de bedrijfskavels zo optimaal mogelijk te gebruiken. Dit geldt voor zowel de fysieke ruimte als voor de afwegingsruimte binnen wettelijke milieunormen. Binnen de huidige planologische mogelijkheden (maximale bouwhoogte, maximale bebouwingspercentage van het bouwvlak, etc.) liggen mogelijkheden om het ruimtegebruik op de bedrijventerreinen daar waar mogelijk verder te intensiveren.

Het behouden van het niveau van de ruimtelijke kwaliteit op de terreinen;

De ruimtelijke kwaliteit van de kleine bedrijventerreinen is over het algemeen relatief hoog. Bij de verdere ontwikkeling van de bedrijventerreinen is het doel deze kwaliteit te behouden.

Het creëren van mogelijkheden voor regulier wonen en/of wonen en werken

Onder invloed van de maatschappelijke ontwikkelingen wordt de combinatie van wonen en werken steeds meer gewaardeerd of noodzakelijk gevonden. Ook vraagt de schaars beschikbare ruimte om binnenstedelijke oplossingen voor woonfuncties. De kleinschalige bedrijventerreinen kunnen hierin een rol vervullen.

4.3 De bijgestelde koers voor de toekomst

Op basis van de uitkomsten van het nader onderzoek van Stec wordt een aangepaste koers voor de toekomst van de vier kleinschalige bedrijventerreinen ingezet. Daar waar de visie in 2017 voor de meeste kleinschalige bedrijventerreinen zowel functionele verruimingsmogelijkheden als een omzetting naar zelfstandige woonfuncties mogelijk maakte, worden in de nieuwe visie 2.0 de mogelijkheden voor omzetting naar zelfstandige woonfuncties (deels) aangescherpt.

4.4 Twee mogelijke toekomstscenario's

Voor de verdere uitwerking van de koers voor de 4 kleinschalige bedrijventerreinen zijn twee toekomstscenario's denkbaar:

- **Scenario A:** een (deel)terrein heeft het karakter van een bedrijventerrein en het beleid is gericht om dat te behouden en te versterken.
- **Scenario B:** een (deel)terrein heeft niet meer het karakter van bedrijventerrein en ontwikkelt zich naar een woon/werkgebied met categorie 1 bedrijven (kantoor of vergelijkbaar).

De scenario's A en B en de bijbehorende dilemma's en keuzes worden hierna toegelicht. Vervolgens wordt in hoofdstuk 5 elk (deel)terrein aan een scenario gekoppeld.

4.5 Uitwerking Scenario A

Scenario A: een (deel)terrein heeft het karakter van een bedrijventerrein en het beleid is gericht om dat te behouden en te versterken.

Scenario A is van toepassing op:

- (deel)terreinen waar bedrijven met de milieucategorie 3.1 zich kunnen vestigen, én
- (deel)terreinen waar categorie 1 en 2 bedrijven zich kunnen vestigen én waar ook het huidige ruimtelijk beeld én het functioneel gebruik van die terreinen nog steeds het karakter van een bedrijventerrein hebben.

De onderbouwing van deze omschrijving is de verwachte aanhoudende behoefte naar dergelijke terreinen.

Het is belangrijk om deze vestigings-mogelijkheden op de kleinschalige bedrijventerreinen op termijn voldoende beschikbaar te blijven houden.

Dit scenario brengt twee dilemma's met zich mee:

Dilemma 1:

Hoe gaan we om met de verruimingsmogelijkheden (niet zijnde wonen) die in de bestemmingsplannen voor de (deel)terreinen zijn vastgesteld?

In 2018 zijn de functionele verruimingsmogelijkheden uit de visie 2017 voor alle (deel)terreinen (met uitzondering van het middeldeel van Schepenveld) via partiele herieningen planologisch mogelijk gemaakt. Het ging om meer mogelijkheden voor zakelijke dienstverlening, maatschappelijke dienstverlening, sport en fitness en vergaderfaciliteiten. Voor een toelichting op deze mogelijkheden wordt verwezen naar bijlage 2.

Tabel 1 laat zien welke deel terreinen verruimingsmogelijkheden (**vetgedrukt**) volgens de visie van 2017 hebben gekregen.

Indeling werklandschappen per deel terrein volgens de visie uit 2017:	Geldende bestemming in 2017	Beoogd werklandschap volgens de visie 2017
Gildenveld 1	Bedrijventerrein	verruimend
Gildenveld 2	Bedrijventerrein	Menging met wonen en verruimend
Krachtenveld	Gemengd	Menging met wonen en verruimend
Planetenveld	Bedrijventerrein	Menging met wonen en verruimend
Schepenveld Muiderweg e.o	Bedrijventerrein	Menging met wonen en verruimend
Schepenveld midden	Bedrijventerrein	Consoliderend
Schepenveld Mast	Bedrijventerrein	Menging met wonen en verruimend

Tabel 1: verruimingsmogelijkheden volgens de visie uit 2017

Het dilemma is voor Scenario A is:

- óf de al in het bestemmingsplan vastgelegde verruimingsmogelijkheden (dus exclusief wonen) nog steeds passend zijn op de (deel)terreinen die in deze nieuwe visie 2.0 het scenario A toebedeeld krijgen. En dus in stand worden gehouden;
- óf deze verruimingsmogelijkheden worden planologisch ingetrokken.

Keuze:

In deze nieuwe visie 2.0 wordt ervoor gekozen om in Scenario A de verruimingsmogelijkheden voor de toekomst in stand te houden. Om de volgende redenen:

- tot op heden hebben op deze terreinen relatief weinig functie-wijzigingen plaatsgevonden;
- de verruimingsfuncties zijn over het algemeen goed inpasbaar;
- de randvoorwaarde dat het parkeren op eigen terrein moet worden opgelost, is een dermate hoge drempel waarmee het aantal initiatieven automatisch wordt gereguleerd.

Bovengenoemde redenen geven aanleiding om de verruimingsmogelijkheden voor de toekomst te handhaven. De ontwikkelingen zullen worden gemonitord. Zo mogelijk geeft dit in de toekomst aanleiding om deze verruimingsmogelijkheden als te beperken via een wijziging van het (tijdelijk) omgevingsplan. De verruimingsmogelijkheden zijn in bijlage 2 opgenomen.

Dilemma 2:

Hoe gaan we om met de omzettingmogelijkheden naar reguliere woonfuncties?

De visie uit 2017 bood door middel van maatwerk mogelijkheden voor zelfstandige woonvormen. Tabel 2 geeft (**vetgedrukt**) weer voor welke (deel)terreinen een werklandschap met menging met wonen was voorzien.

Indeling werklandschappen per deelterrein volgens de visie uit 2017:	Geldende bestemming in 2017	Beoogd werklandschap volgens de visie 2017
Gildenveld 1	Bedrijventerrein	<i>Verruimend (+ tussenbesluit raad 4 maart 2021)</i>
Gildenveld 2	Bedrijventerrein	Menging met wonen en verruimend
Krachtenveld	Gemengd	Menging met wonen en verruimend
Planetenveld	Bedrijventerrein	Menging met wonen en verruimend
Schepenveld Muiderweg e.o	Bedrijventerrein	Menging met wonen en verruimend
Schepenveld midden	Bedrijventerrein	Consoliderend
Schepenveld Mast	Bedrijventerrein	Menging met wonen en verruimend

Tabel 2: mogelijkheden menging met wonen volgens de visie uit 2017

Met name tegen de wooninitiatieven op Planetenveld was veel weerstand. Op Krachtenveld, Mast en Muiderweg en Gildenveld 2 was dat minder het geval. Als gevolg van de weerstand is besloten tot een aanvragenstop. Het omzetten van één bedrijfswoning naar één reguliere woning op deze (deel) terreinen en ook op Gildenveld 1 (tussenbesluit 4 maart 2021) is wel mogelijk gebleven.

Het dilemma voor Scenario A is:

- óf de door de raad geboden mogelijkheden voor omzetting naar één woning in de visie 2.0 blijven gehandhaafd;
- óf omzetting naar één woning wordt niet langer meer toegestaan.

Keuze:

In deze visie 2.0 wordt ervoor gekozen om in Scenario A geen omzetting van één bedrijfswoning naar één reguliere woning meer toe te staan. Om de volgende redenen:

- de bedrijfsfunctie is de belangrijkste functie op een bedrijventerrein;
- het aantal beschikbare kavels voor bedrijven in de categorie 2 en 3.1. neemt als gevolg van meer reguliere woningen af;
- de beschikbaarheid van kavels ten behoeve van categorie 2 bedrijven neemt af omdat in beginsel het regulier wonen op het eigen perceel niet daarmee te verenigen is.

De consequentie van deze keuze is dat de omzetting naar één bedrijfswoning op (deel)terreinen die als Scenario A worden aangewezen, niet langer meer mogelijk is. Omdat dit via maatwerk (afwijdingsprocedure) mogelijk werd gemaakt, is het niet noodzakelijk om de bestemmingsplannen op dit punt aan te passen.

4.6 Uitwerking Scenario B

Scenario B: een (deel)terrein heeft niet meer het karakter van bedrijventerrein en ontwikkelt zich naar een woon/werkgebied met categorie 1 bedrijven (kantoor of vergelijkbaar).

Dit scenario is van toepassing op:

- (deel)terreinen met een gemengd karakter, waar de combinatie wonen en werken sterk is vertegenwoordigd. Het huidige ruimtelijk beeld én het functioneel gebruik van die terreinen hebben niet meer het karakter van een bedrijventerrein hebben.

De verruimingsmogelijkheden die al in de partiele bestemmingsplannen en het bestemmingsplan Gildenveld 2 zijn opgenomen blijven gehandhaafd. Zie bijlage 2 voor een nadere toelichting op de verschillende functies.

Dit scenario brengt een dilemma met zich mee.

Hoe gaan we om met de omzettingmogelijkheden naar reguliere woonfuncties?

De visie uit 2017 bood door middel van maatwerk mogelijkheden voor zelfstandige woonvormen. Tabel 3 laat zien (**vetgedrukt**) voor welke (deel)terreinen een werklandschap met menging met wonen was voorzien.

Indeling werklandschappen per deelterrein volgens de visie uit 2017:	Geldende bestemming in 2017	Beoogd werklandschap volgens de visie 2017
Gildenveld 1	Bedrijventerrein	<i>Verruimend (+ tussenbesluit raad 4 maart 2021)</i>
Gildenveld 2	Bedrijventerrein	Menging met wonen en verruimend
Krachtenveld	Gemengd	Menging met wonen en verruimend
Planetenveld	Bedrijventerrein	Menging met wonen en verruimend
Schepenveld Muiderweg e.o	Bedrijventerrein	Menging met wonen en verruimend
Schepenveld midden	Bedrijventerrein	Consoliderend
Schepenveld Mast	Bedrijventerrein	Menging met wonen en verruimend

Tabel 3: mogelijkheden menging met wonen volgens de visie uit 2017

Met name tegen de wooninitiatieven op Planetenveld was veel weerstand. Op Krachtenveld, Mast en Muiderweg en Gildenveld 2 was dat veel minder het geval. Als gevolg van de weerstand is besloten tot een aanvragenstop. Het omzetten van één bedrijfswoning naar één reguliere woning op deze (deel) terreinen, aangevuld met Gildenveld 1 (tussenbesluit 4 maart 2021) is wel mogelijk gebleven.

Dilemma

Het dilemma voor scenario B is:

- óf de door de raad geboden mogelijkheden voor omzetting naar één woning in de visie 2.0 worden gehandhaafd (tussenbesluit 4 maart 2021);
- óf een verbrede omzetting naar zelfstandige woonfuncties op basis van maatwerk met de aangescherpte randvoorwaarden van de tussenevaluatie op deze (deel)terreinen blijft mogelijk (conform de visie 2017).

Keuze

In deze visie 2.0 wordt ervoor gekozen om in Scenario B een verbrede omzetting naar zelfstandige woonfuncties op basis van maatwerk mogelijk te maken. Om de volgende redenen:

- door de aangescherpte randvoorwaarden van de tussenevaluatie toe te passen, ontstaan er initiatieven die beter inpasbaar zijn en maatschappelijk geaccepteerd. De randvoorwaarden zijn in bijlage 3 en 4 opgenomen;
- op deze deelterreinen is verzwaring van bedrijvigheid (naar categorie 2) - gelet op de aanwezige concentratie van woonfuncties – ongewenst. Er ligt eerder een afschaling naar categorie 1 voor de hand, conform de ontwikkeling op Gildenveld 2 (gemengd woon/werkmilieu);
- het enkel omzetten van 1 bedrijfswoning naar 1 reguliere woning is op kavelniveau - ruimtelijk gezien - vaak geen realistisch ontwikkelperspectief: bijvoorbeeld als op de kavel naast een bedrijfswoning sprake is van substantiele hoeveelheid bedrijfsgebouwen. Op uitdrukkelijk verzoek van de meerderheid van de ondernemers / bewoners is voor deelgebied 2 Planetenveld een uitzondering gemaakt (zie 5.4).

5. Uitwerking per deelterrein

5.1 Gildenveld



Beleidskeuze Gildenveld 1:

Scenario A: behouden en versterken bedrijventerrein

- Verbreiding van functies: ja, conform de visie uit 2017 (zie bijlage 2) en de huidige planologische mogelijkheden in het bestemmingsplan
- Transformatie naar zelfstandige woonfuncties: nee

Er kunnen bijzondere omstandigheden zijn om (tijdelijk) af te wijken van dit uitgangspunt.

Beleidskeuze Gildenveld 2:

Scenario B: ontwikkeling naar woon/werk gebied

- Verbreiding van functies: ja, conform de visie uit 2017 (zie bijlage 2) en de huidige planologische mogelijkheden in het bestemmingsplan
- Transformatie naar zelfstandige woonfuncties: ja, bij recht (bestemmingsplan Gildenveld 2). Hier zijn uitsluitend grondgebonden woningen toegestaan. Maatwerk is niet aan de orde.

5.2 Krachtenveld



Beleidskeuze Krachtenveld:

Scenario B: ontwikkeling naar woon/werkgebied

- Verbreiding van functies: ja, conform de visie uit 2017 (zie bijlage 2) en de huidige planologische mogelijkheden in het bestemmingsplan
- Transformatie naar zelfstandige woonfuncties: ja, via maatwerk en aangescherpte stedenbouwkundige randvoorwaarden (zie bijlage 3 en 4)

5.3 Schepenveld



Beleidskeuze deelterreinen 1 en 3 (Mast en Muiderweg):

Scenario B: ontwikkeling naar woon/werkgebied

- Verbreding van functies: ja, conform de visie uit 2017 (zie bijlage 2) en de huidige planologische mogelijkheden in het bestemmingsplan
- Transformatie naar zelfstandige woonfuncties: ja, via maatwerk en aangescherpte stedenbouwkundige randvoorwaarden (zie bijlage 3 en 4)

Beleidskeuze deelterrein 2 (Midden Schepenveld):

Scenario A: behouden en versterken bedrijventerrein

- Verbreding van functies: ja, conform de visie uit 2017 (zie bijlage 2) en de huidige planologische mogelijkheden in het bestemmingsplan
- Transformatie naar zelfstandige woonfuncties: nee

5.4 Planetenveld



Beleidskeuze deelterrein 1 + 30 m rondom het emissiepunt Marsweg 15: Scenario A: behouden en versterken bedrijventerrein

- Verbreiding van functies: ja, conform de visie uit 2017 (zie bijlage 2) en de huidige planologische mogelijkheden in het bestemmingsplan
- Transformatie naar zelfstandige woonfuncties: nee

Beleidskeuze randen deelterrein 2 :

Scenario B: ontwikkeling naar woon/werk gebied

- Verbreiding van functies: ja, conform de visie uit 2017 (zie bijlage 2) en de huidige planologische mogelijkheden in het bestemmingsplan
- Transformatie naar zelfstandige woonfuncties: ja

Dit betreft alléén de omzetting van een bestaande bedrijfswoning naar een reguliere woning. Extra wooneenheden zijn op deelterrein 2 niet toegestaan.

6. Uitvoering

6.1 Participatie

De resultaten van de evaluatie, het marktbehoefte onderzoek en de besluitvorming van de raad zijn in een concept *Visie kleinschalige bedrijventerreinen 2.0* (d.d. 09 december 2022) *verwerkt*. De concept visie is niet door het college van B&W vastgesteld, maar is eerst als een "besprekstuk" gebruikt tijdens het participatieproces met de inwoners.

Op 6 januari 2023 zijn de bewoners en omwonenden van de kleinschalige bedrijventerrein in Zeewolde geïnformeerd over de eindevaluatie van de in 2017 vastgestelde Visie Kleinschalige bedrijventerreinen. De eindevaluatie is gepresenteerd op de website van de gemeente in de vorm van een besprekstuk, de concept-Visie kleinschalige bedrijventerreinen 2.0. Een ieder is in de gelegenheid gesteld om gedurende 4 weken (tot 4 februari 2023) een schriftelijke reactie in te dienen. Er zijn 23 reacties ontvangen.

Gezien de inhoud van de reacties en de voorgeschiedenis heeft met een aantal bewoners van Planetenveld op 2 maart 2023 een gesprek plaatsgevonden. De resultaten hiervan zijn meegewogen en in de Reactienota verwerkt.

De wijzigingen die in de Reactienota zijn toegezegd, zijn in deze voorliggende definitieve visie verwerkt.

6.2 Besluitvorming

Nu het participatieproces is afgerond, wordt de definitieve visie (inclusief de aanpassingen naar aanleiding van de participatie) en de Reactienota aan het college van B&W aangeboden. Na instemming door het college wordt de Reactienota en de definitieve visie vervolgens aan de gemeenteraad ter

vaststelling aangeboden. Na vaststelling wordt de aanvragenstop ingetrokken.

Bijlage 1 Beleidskaders

Beleid provincie Flevoland

De omgevingsvisie Flevoland Straks geeft de visie van de provincie Flevoland op de toekomst van dit gebied. De visie gaat over de periode tot 2030 en verder. In deze visie zijn geen concrete uitspraken gedaan over de kleinschalige bedrijventerreinen in Zeewolde.

In het algemeen streeft de provincie naar een goed functionerende economie, waarbij het belangrijk is dat er voldoende en flexibele ruimte is om te werken. Bedrijventerreinen, kantoren, woon-werklocaties en detailhandel moeten goed bereikbaar zijn, ook met het openbaar vervoer.

De provincie streeft ernaar om in samenwerking met de gemeenten zoveel mogelijk bestaande bedrijventerreinen te herstructureren. De herstructurering moet leiden tot toekomstbestendige terreinen voor een gezonde economie in Flevoland.

Beleid gemeente Zeewolde

Structuurvisie Gemeente Zeewolde 2013 en Structuurvisie werklocaties Zeewolde 2013-2017

De gemeente Zeewolde heeft haar beleid voor werklocaties vastgesteld in de Structuurvisie Gemeente Zeewolde 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”. 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>	vestiging van hoogwaardige bedrijfsvestigingen, zoals zakelijke dienstverlening, kennisgerelateerde productie en handelsbedrijven.
<i>Trekkersveld:</i>	middelgrote en grote bedrijven, in de sectoren transport, logistiek, productie, groothandel en industrie.
<i>Vestingveld:</i>	gemengde bedrijven en grootschalige perifere detailhandel.

Voor de vier kleinschalige bedrijventerreinen 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 2013)

- 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), sector milieutechnologie (duurzaamheid).

De beleidsdoelstellingen voor bedrijvigheid die in de Structuurvisie 2013 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	• Horsterparc (deel A)
Gemengd regulier b	• Horsterparc (deel B), Schepenveld, Vestigingveld
	• Trekkersveld (Gemengd +).
Kleinschalig	• Gildenveld, Krachtenveld, Schepenveld, Planetenveld.

Visie kleinschalige bedrijventerreinen 2017

In 2017 waren er diverse aanleidingen om de mogelijkheden op de kleinschalige bedrijventerreinen te verruimen. Er was sprake van langdurige leegstand, veel niet verkochte percelen, oneigenlijk gebruik van bedrijfsvastgoed en langdurig uitstel van verkoop van bedrijfsvastgoed bij bedrijfsbeëindiging. Met de Visie kleinschalige bedrijventerreinen 2017 is daarom ingezet op het mogelijk maken van transformatie initiatieven van incourant (met name kantoor-)vastgoed. Enerzijds zijn de mogelijkheden voor het gebruik van het vastgoed op de verschillende terreinen planologisch verruimd. Anderzijds zijn de mogelijkheden voor zelfstandig wonen onder voorwaarden toegestaan.

De verruimingsmogelijkheden uit de vastgestelde visie voor kleinschalige bedrijventerreinen uit 2017 zijn in de bestemmingsplannen voor de bedrijventerreinen opgenomen. Met uitzondering van de mogelijkheden voor zelfstandige woonfuncties, deze worden via maatwerk per terrein en kavel afgewogen. De vergunning wordt via een afwijkingsprocedure verleend.

Ontwerp Omgevingsvisie Gemeente Zeewolde

De omgevingsvisie is ontwikkeling. In de ontwerp omgevingsvisie zijn voor de kleinschalige bedrijventerreinen in Zeewolde de volgende opgaven relevant:

- Behouden en uitbreiden bestaande bedrijven en ruimte bieden aan nieuwe bedrijven.
- Stimuleren betere balans tussen werkgelegenheid en beroepsbevolking.
- Op kleinschalige bedrijventerreinen is het mogelijk om ruimere bedrijfsfuncties mogelijk te maken, de Visie kleinschalige bedrijventerreinen is daarvoor leidend.
- Het omzetten van een bedrijfswoning naar een reguliere woning is mogelijk.

In Zeewolde wordt gewerkt aan een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijven. Het gebied heeft een gunstige ligging en heeft over het algemeen een hoogopgeleide bevolking. Bestaande bedrijven krijgen, onder randvoorwaarden, de ruimte om uit te breiden. Trekkersveld wordt uitgebreid. Planologische medewerking aan eventuele wooninitiatieven op de kleinschalige bedrijventerreinen in de kern wordt alleen verleend als bestaande bedrijvigheid hierdoor niet wordt belemmerd en als dit niet ten koste gaat van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving. In het centrum zijn ook enkele bedrijven gevestigd. Dit zijn dienstverlenende bedrijven, lichte bedrijven, passend in een woonomgeving. Voor het centrum wordt de Actiewijzer Centrum toegepast: Binnen een aangewezen compact centrumgebied krijgen detailhandel, horeca en dienstverlening de ruimte. Daarbuiten domineert de woonfunctie.

Op kleinschalige bedrijventerreinen is het mogelijk om ruimere bedrijfsfuncties mogelijk te maken, de 'Visie kleinschalige bedrijventerreinen' is daarvoor leidend. Het omzetten van een voormalige bedrijfswoning naar een reguliere woning is mogelijk.

Woonvisie gemeente Zeewolde 2022-2025 (mei 2020)

Voor de verkenning van de toekomstmogelijkheden van de vier bedrijventerreinen biedt de Woonvisie ook beleidsmatige aanknopingspunten. Zeewolde blijft ook in de komende jaren groeien.

De woningproductie blijft hoog, met name door afronding van het centrum en de bouw in Polderwijk. Daarnaast is woningbouw op inbreidingslocaties wellicht een mogelijkheid, waarbij oog moet blijven voor een blijvende groene en ruimte opzet. Het beleid is gericht op passende nieuwbouw, focus op de bestaande woningvoorraad en meer variatie in woonvormen. Braakliggende terreinen en/of bedrijventerreinen die geherstructureerd moeten worden zijn voorbeelden van locaties waar kansen liggen voor meer variatie in het woningaanbod.

===

Bijlage 2 Functionele verruimingsmogelijkheden

In de Visie Kleinschalige bedrijventerreinen 2017 zijn verruimingsmogelijkheden gegeven voor diverse functies. Deze zijn door middel van partiële herzieningen van de geldende bestemmingsplannen in 2018 en een nieuw bestemmingsplan voor Gildenveld 2 planologisch vertaald. Deze verruimingmogelijkheden worden beschouwd als vigerend beleid en worden in de visie 2.0 gecontinueerd.

Planologisch verwerkte verruimingsmogelijkheden

Hierna wordt per functie aangegeven welke functies in de bestemmingsplannen zijn verwerkt.

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.

Via een partiële herziening bestemmingsplannen zijn de mogelijkheden hiervoor op de volgende terreinen op basis van de visie 2017 verruimd:

- Gildenveld I
- Planetenveld
- deelterreinen Schepenveld (Mast en Muiderweg)

Deze verruimde mogelijkheden blijven gehandhaafd. Voor Gildenveld 2 is deze verruiming in een nieuw bestemmingsplan opgenomen.

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.

Via een partiële herziening van de bestemmingsplannen zijn de mogelijkheden hiervoor op de volgende terreinen op basis van de visie 2017 verruimd:

- Gildenveld I
- Planetenveld
- deelterreinen van Schepenwijk (Mast en Muiderweg)

Voor Gildenveld 2 is deze verruiming in een nieuw bestemmingsplan opgenomen. Deze verruimde mogelijkheden blijven 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. Overigens is het wel een gegeven dat het voor locaties buiten het centrum soms lastig is om aan de parkeernorm te voldoen.

Via een partiële herziening bestemmingsplannen zijn de mogelijkheden hiervoor op de volgende terreinen op basis van de visie 2017 verruimd:

- Gildenveld I
- Planetenveld
- Deelterreinen van Schepenveld (Mast en Muiderweg).

Deze lijn blijft ongewijzigd.

Vergaderfaciliteit

Het vestigen van een vergaderfaciliteit was is de basis niet toegestaan.

Aangezien deze functie wel binnen de verruimingsmogelijkheden past, is naar aanleiding van de visie 2017 via een partiele herziening ingezet op het toestaan van deze functie in de deelgebieden:

- Planetenveld
- Krachtenveld
- Gildenveld I
- Deelterreinen van Schepenveld (Mast en Muiderweg).

Hierbij gaat het nadrukkelijk om kleinschalige en ondersteunende faciliteiten, waarbij zelfstandige horeca is uitgesloten. Deze beleidslijn blijft ongewijzigd.

Ongewijzigde planologische mogelijkheden

*Hierna wordt aangegeven welke functies in 2017 **niet** planologisch zijn gewijzigd. Deze functies blijven ook in deze nieuwe visie 2.0 ongewijzigd.*

Milieucategoriën

Alle 4 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 zonering is in de huidige bestemmingsplannen vastgelegd en blijft voor de toekomst ongewijzigd.

Bedrijfswoningen

Op de 4 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 uit categorie 3.1. De in het verleden vergunde bedrijfswoningen zijn in dit gebied van een aanduiding voorzien. De loskoppeling van bedrijfswoning en bedrijfsfunctie is niet toegestaan, omdat dit tot een verhoogde kans op versnippering en verrommeling van de terreinen leidt. Deze lijn voor bedrijfswoningen blijft ongewijzigd.

(perifere) detailhandel;

Nieuwe zelfstandige detailhandelsfuncties zijn op de 4 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 ongewijzigd postief bestemd.

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.

Persoonlijke dienstverlening, zakelijke dienstverlening, horeca en seksinrichtingen worden hieronder niet begrepen. In de huidige bestemmingsplannen is deze functie op alle terreinen 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-, uitzenden 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.

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 ongewijzigd.

Horeca

Op het perceel Patroonsweg 16 was een aanduiding 'horeca' gevestigd, bedoeld voor een restaurant van maximaal 315m². Deze aanduiding is in het kader van een partiele herziening reeds verwijderd. De beleidslijn blijft ongewijzigd om op de kleinschalige bedrijventerreinen geen mogelijkheden voor zelfstandige horeca toe te staan.

Bijlage 3 Randvoorwaarden zelfstandige woonfuncties

Algemene randvoorwaarden:

Proces (stappenplan)

1. Intake-fase

- Gesprek(ken) tussen gemeente en initiatiefnemer (in een zo vroeg mogelijk stadium van de planvorming);
- Principe-verzoek laten indienen.

2. Principe-besluit B & W over het opstarten van het participatietraject

- B&W nemen geen besluit over het initiatief maar kunnen wel algemene en specifieke randvoorwaarden stellen aan het project (proces en inhoud);
- Voor het participatieproces is de “Handreiking participatietraject initiatiefnemers” een algemene randvoorwaarde (zie bijlage 4).

3. Participatietraject (te organiseren door initiatiefnemer)

- Initiatiefnemer start het participatietraject met inachtneming van de Handreiking participatietraject initiatiefnemers” inclusief de aanvullende eisen die het college van B&W heeft gesteld aan het participatietraject;
- Initiatiefnemer doet verslag aan de gemeente van het participatietraject (proces en resultaat);
- Initiatiefnemer geeft een schriftelijke toelichting op de uitwerking van het project in relatie tot het participatietraject en de door het college van B&W gestelde algemene en specifieke randvoorwaarden.

4. Principe- besluit B & W

- B&W toetsen of het participatietraject is uitgevoerd conform de gestelde Eisen;
- B&W toetsen het uitgewerkte project aan de gestelde algemene en randvoorwaarden;
- B&W wegen de belangen en nemen een principe-besluit.

5. Vorbereiding vergunningtraject

- Uitvoeren noodzakelijke (aanvullende) onderzoeken (in het kader van de ruimtelijke onderbouwing);
- Overeenkomst plankosten en planschade;
- Vooroverleg over de in te dienen stukken.

6. Formeel vergunningtraject

- Aanvrager dient een formele aanvraag omgevingsvergunning in
- Start afwijkingsprocedure;
- Eventueel bezwaar en (hoger) beroep tegen de verleende vergunning.

Participatie

- Het is wenselijk om minimale eisen te stellen aan de door initiatiefnemers uit te voeren draagvlakmeting. De gemeente verstrekt een handreiking voor het participatieproces. Deze handreiking bevat minimale eisen en aanvullende tips. Onder deze tips vallen onder meer aandachtspunten die uit een interne omgevingsscan naar voren zijn gekomen (en die onderdeel worden van het participatiebeleid). Doel van de handreiking is om een meer uniforme, voorspelbare en effectieve werkwijze te bevorderen. De ‘Handreiking participatietraject initiatiefnemers’ is in bijlage 4 van deze visie opgenomen.

Stedenbouwkundige randvoorwaarden

1. Algemeen: De plannen worden getoetst aan geldend beleid – waaronder de Woonvisie – en alle relevante omgevingsaspecten. Inpasbaarheid ten opzichte van bestaande bedrijven is een specifiek aandachtspunt;
2. Randvoorwaarden in relatie tot bestaande omgeving:
 - 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.
 - kamerbewoning alleen bespreekbaar ingeval van 24-uurs toezicht;
 - aanvullende toetsing op diversiteit in woningtypes op zowel projectniveau als straatniveau;
 - aandacht voor schaal/omvang/uitstraling van de ingreep (in relatie tot de bestaande omgeving) en de terreininrichting.

Toelichting

De in de Visie vastgelegde randvoorwaarden geven sturing aan nieuwe zelfstandige woonfuncties. Het in acht nemen van bestaande bouwregels en de eis van parkeren op eigen terrein levert al aanzienlijke beperkingen op. Een zekere diversiteit in woningtypes is in het belang van een goed woon- en leefklimaat, zowel op projectniveau als op straatniveau (in verband met cumulatieve effecten). Omdat sprake is van een organische ontwikkeling blijft deze toets maatwerk.

Ook de schaal/omvang van de ingreep kan relevant zijn voor de beoordeling van de stedenbouwkundige inpasbaarheid. Dit speelt met name bij relatief kleine kavels in de nabijheid van (meerdere) bestaande woningen. Extra balkons of buitenruimten, gericht op en/of in de nabijheid van bestaande woningen zijn ongewenst. Ook moet aandacht worden besteed aan de terreininrichting.

Specifieke randvoorwaarden in relatie tot bestaande bedrijvigheid

1. Woonfuncties naast categorie 1 bedrijven zijn zonder meer inpasbaar (geen aanvullend onderzoek);
2. Woonfuncties naast categorie 2 bedrijven zijn in beginsel inpasbaar. Op basis van nader onderzoek naar eventuele specifieke omstandigheden een maatwerkbesluit nemen;
3. Geen zelfstandige woonfuncties toestaan in een zone van minimaal 30 meter gerekend vanaf het emissiepunt van de meubelspuiterij aan de Marsweg 15.

Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar het rapport Milieugebruiksruimte bedrijventerrein Planetenveld, Zeewolde, Rho adviseurs (met name hoofdstuk 6). Randvoorwaarde 1 en 2 zijn ook van toepassing op de andere deelterreinen waar de Visie zelfstandige woonfuncties in beginsel toelaat.

Bijlage 4 Handreiking participatietraject initiatiefnemers

1. Het participatietraject heeft 2 doelen:

a. Besluitvorming gemeente

Om een goed besluit te nemen over uw initiatief heeft de gemeente een beeld nodig van de belangen en meningen met betrekking tot uw initiatief. Dit betekent niet dat iedereen het met de plannen eens hoeft te zijn. Het gemeentebestuur wil weten wat er leeft om de juiste belangenafwegingen te kunnen maken.

b. Rekening met elkaar houden

Goed met elkaar samenleven en samenwerken betekent rekening met elkaar houden. Met andere woorden: hoe hebben de buurt en eventuele andere belanghebbenden zoveel mogelijk profijt of, negatief geformuleerd, zo weinig mogelijk last van uw project? Misschien zijn aanpassingen aan de plannen nodig, of kunnen er aanvullende afspraken gemaakt worden.

2. Wat zijn de eisen?

De eisen worden op basis van een door de gemeente te maken omgevingsscan op maat bepaald.

De minimeisen (bij een initiatief met een naar de inschatting van gemeente kleine impact):

- Informeer de buurt. Neem dit ruim. Dit kan via een brief. Hier moet minimaal in staan:
 - Hoe de nieuwe ontwikkeling er uit gaat zien. Buurtbewoners willen graag de afmetingen weten, hoe het project in de omgeving wordt ingepast, hoe de vormgeving er uit ziet enz. Stuur een (voor leken begrijpelijk) ontwerp of een impressie mee, of verwijst naar een website.

- Wat de mogelijke consequenties zijn voor zaken als parkeren, het verwachte aantal bezoekers, het groen in de wijk, geluidsoverlast enz.
- Een uitnodiging om de mening te laten horen met een e-mailadres en een telefoonnummer. Zorg ervoor dat de mensen voldoende tijd (minimaal 2 weken) hebben om te reageren. Denk aan vakantieperiodes.

- Ga bij bezwaren het gesprek aan. Maak een verslag waarmee ook de gesprekspartners akkoord gaan. Let op dat alleen de adressen vermeld worden en neem geen namen of andere privacygevoelige gegevens op. Lukt het niet om tot een gezamenlijk verslag te komen, dan kunnen de bezwaarmakers hun visie zelf op schrift stellen.
- Maak een verslag van het participatieproces. Neem hierin minimaal op: de bewonersbrief, de verzendlijst, de reacties (koppel deze altijd eerst aan de betrokkenen terug), eventuele gespreks-verslagen en de uitvoering en resultaten van eventuele aanvullende eisen. Ook hier geldt: alleen adressen vermelden en privacygevoelige gegevens achterwege laten.
- Bij projecten met een grotere impact kunnen hier aanvullende eisen bijkomen. Te denken valt bijvoorbeeld aan:
 - De verplichting om ofwel een bewonersbijeenkomst, dan wel spreekuren te organiseren;
 - Eventuele extra doelgroepen die betrokken moeten worden, of een concrete aanwijzing van de adressen / andere belanghebbenden die minimaal betrokken moeten worden;
 - Aandachtspunten/gevoeligheden waar expliciet aandacht voor moet zijn.
- Wat te doen bij conflicten?
 - Bij een open en eerlijk gesprek is de kans kleiner op conflicten. Ga niet puur voor de promotie van uw initiatief.
 - Er kunnen (soms heftige) belangentegenstellingen ontstaan, die met aanpassingen aan het plan of aanvullende afspraken niet op te lossen zijn.

De gemeente zoekt een goed beeld van wat er leeft om de belangen goed tegen elkaar te kunnen afwegen. Het gaat er dus niet om dat u iedereen probeert te overreden, wel dat u een open gesprek voert en dat iedereen de mogelijkheid heeft om de eigen mening goed te laten horen.

Tenslotte: de bezwaar- en beroepsprocedure staat los van het participatietraject. Dit wil zeggen dat direct belanghebbenden hun wettelijke rechten om bezwaar te maken en beroep aan te tekenen natuurlijk behouden. Het is belangrijk om dit ook aan de betrokkenen duidelijk te maken, zodat hier geen misverstand over kan ontstaan.

===

