

# **BESTEMMINGSPLAN VESTINGVELD**

Vastgesteld, 26 mei 2011



**Bestemmingsplan Vestingveld**

**Code 098002 / 26-05-11**



**GEMEENTE ZEEWOLDE 098002 / 26-05-11  
BESTEMMINGSPLAN VESTINGVELD**

---

**TOELICHTING**

<b><u>INHOUDSOPGAVE</u></b>	<b><u>blz</u></b>
<b>1. INLEIDING</b>	<b>1</b>
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Het plangebied	1
1. 3. Planologische regeling	2
1. 4. Leeswijzer	2
<b>2. BELEIDSKADER</b>	<b>4</b>
2. 1. Rijksbeleid	4
2. 2. Provinciaal beleid	6
2. 3. Gemeentelijk beleid	10
<b>3. PLANUITGANGSPUNTEN</b>	<b>18</b>
3. 1. Voorgestelde ontwikkelingen	18
3. 2. Stedenbouwkundig ontwerp	19
3. 3. Beeldkwaliteit	24
<b>4. OMGEVINGSASPECTEN</b>	<b>25</b>
4. 1. Milieuzonering	25
4. 2. Geluid	26
4. 3. Water	28
4. 4. Bodem	32
4. 5. Archeologie	33
4. 6. Ecologie	35
4. 7. Externe veiligheid	37
4. 8. Luchtkwaliteit	40
<b>5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING</b>	<b>42</b>
5. 1. Toelichting op het juridisch systeem	42
5. 2. Toelichting op de bestemmingen	42
<b>6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID</b>	<b>44</b>
6. 1. Algemeen	44
6. 2. Grondexploitatie	44
<b>7. OVERLEG EN INSPRAAK</b>	<b>45</b>
<b>8. RAADSVASTSTELLING</b>	<b>46</b>

## **BIJLAGEN**

Bijlage 1	Modelberekeningen aankomsten en vertrekken
Bijlage 2	Ecologische beoordeling
Bijlage 3	Beeldkwaliteitsplan
Bijlage 4	Luchtkwaliteitonderzoek
Bijlage 5	Actualisatie luchtkwaliteitonderzoek
Bijlage 6	Waterhuishoudkundig inrichtingsplan
Bijlage 7	Reactienota overleg en inspraak
Bijlage 8	Raadstukken

## **1. INLEIDING**

### **1. 1. Aanleiding**

De gemeente Zeewolde streeft ernaar het aantal arbeidsplaatsen in de gemeente de komende jaren uit te breiden. Door vergroting van de lokale werkgelegenheid hoopt de gemeente het aanbod van werkgelegenheid en beroepsbevolking beter op elkaar aan te laten sluiten en de relatief grote uitgaande pendel te beperken. De groei van het aantal arbeidsplaatsen zal in Zeewolde voor een groot deel op nieuwe bedrijventerreinen moeten worden gerealiseerd. Daarbij is het van belang tijdig nieuwe werklocaties in verschillende segmenten beschikbaar te hebben en te houden.

In navolging hierop heeft de gemeente het plan opgevat om aan de noordzijde van Zeewolde een nieuw bedrijventerrein te realiseren. Het oorspronkelijke plan voor dit bedrijventerrein was in twee delen op te splitsen, te weten Fortenveld en Vestingveld. Bedrijventerrein Fortenveld en Vestingveld vormt een nieuwe werklocatie die een bijdrage aan de vergroting van het aanbod in de segmenten 'hoogwaardig' en 'middenschalig gemengd' levert. Noordelijk van Forten en Vestingveld zou het bestemmingsplan ruimte bieden voor een gefaseerde uitbreiding van het bedrijventerrein. Ten zuiden van het beoogde bedrijventerrein is de vaarroute "de Blauwe Diamant" beoogd. Deze zou een groen-blauwe zone tussen het bedrijventerrein en de zuidelijk gelegen woongebieden vormen.

Tijdens de planvorming zijn de economische omstandigheden gewijzigd. Naar aanleiding hiervan zijn de plannen voor het bedrijventerrein gewijzigd. Dit bestemmingsplan maakt het plandeel Vestingveld, de Groen-blauwe zone en de benodigde infrastructuur mogelijk.

### **1. 2. Het plangebied**

Het plangebied voor dit bestemmingsplan ligt aan de noordzijde van Zeewolde tussen de provinciale weg N305 (Gooiseweg) en de woonwijken Horsterveld - noord en Polderwijk. Het plangebied ligt ten oosten van het bosgebied 'Horsterwold' en ten westen van het weidse polderland. De zuidelijke begrenzing van het plangebied wordt gevormd door de plangrens van het vigerend bestemmingsplan Horsterveld - noord (2008). De ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 1.



Figuur 1. De ligging van het plangebied

### 1. 3. Planologische regeling

Op het grootste deel van het plangebied is momenteel geen bestemmingsplan van kracht. De Groenewoudseweg en de gronden ten zuiden daarvan, vallen onder het vigerend bestemmingsplan 'Horsterveld - noord' (1997)<sup>1)</sup>. In dit bestemmingsplan zijn deze gronden aangewezen voor verkeersdoel-einden en groenvoorzieningen.

Het voorliggende bestemmingsplan vormt de publiekrechtelijke (juridische) basis voor de ontwikkeling van bedrijventerrein Vestingveld. Op basis van dit bestemmingsplan worden activiteiten als bedrijvigheid, (perife-re)detailhandel en horeca mogelijk gemaakt. Daarnaast kunnen (mede) op basis van het bestemmingsplan omgevingsvergunningen afgegeven wor-den voor nieuwe gebouwen ten behoeve van deze functies. Het bestem-mingsplan voorziet daarvoor in een regeling die voldoende ruim is om een veelheid aan bedrijvigheid toe te staan, maar tegelijk ook voldoende rege-lend is om ongewenst gebruik (en ongewenste bebouwing) tegen te gaan.

### 1. 4. Leeswijzer

Na deze inleiding worden in *hoofdstuk 2* de uitgangspunten voor de ontwik-kelingen en het stedenbouwkundig plan beschreven. In *hoofdstuk 3* wordt het, voor het plan relevante, beleid op de verschillende niveaus beschre-ven. In *hoofdstuk 4* worden de ontwikkelingen getoetst aan de omgevings-

<sup>1)</sup> De Groenewoudseweg en de groenstrook ten zuiden daarvan zijn niet meegenomen in het nieuwe bestemmingsplan Horsterveld-noord (2008).



aspecten. Vervolgens wordt in *hoofdstuk 5* het juridische systeem toegelicht. In *hoofdstuk 6* wordt de uitvoerbaarheid van het plan behandeld en in *hoofdstuk 7* worden de resultaten uit inspraak en overleg verwoord. Tenslotte wordt in *hoofdstuk 8* ingegaan op de vaststelling van het bestemmingsplan.

## 2. BELEIDSKADER

In de onderstaande paragrafen wordt het voor het plangebied relevante vigerende beleid op de verschillende niveaus.

### 2. 1. Rijksbeleid

#### *Nota Ruimte (2004)*

Het Rijk voert met de Nota Ruimte een integraal beleid voor ruimtelijke ordening. Daartoe zijn in de Nota Ruimte de verschillende fysieke beleidsthema's waarover het Rijk zeggenschap heeft, samengebracht in het nationaal ruimtelijk beleid. De Nota Ruimte fungeert als (ruimtelijke) basis voor een aantal sectorale beleidsuitwerkingen. Dat zijn de Nota Mobiliteit (ministerie van verkeer en waterstaat), de Agenda Vitaal Platteland (ministerie van landbouw, natuurbeheer en voedselveiligheid), de Gebiedgerichte economische perspectieven (ministerie van economische zaken), het Actieprogramma Cultuur en Ruimte (ministerie van onderwijs, cultuur en wetenschappen) en een aantal gebiedsspecifieke beleidsnota's zoals de PKB Derde Nota Waddenzee en de PKB Ruimte voor de Rivier.

Het Rijk hanteert in de Nota Ruimte vier doelen:

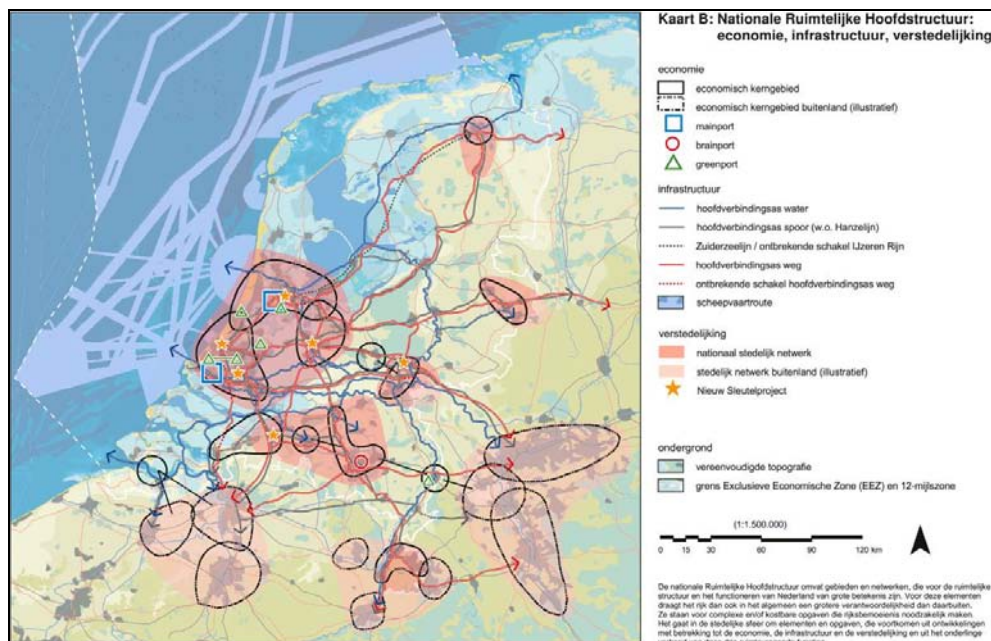
- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van veiligheid.

Om de doelstellingen uit de Nota Ruimte te bereiken, heeft het Rijk onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', de kernkwaliteiten van (inter)nationaal belang in de Nota Ruimte vastgelegd. Deze kernkwaliteiten vormen in de nota samen de 'Ruimtelijke Hoofdstructuur'. Deze vormt een set van kaders en randvoorwaarden waar binnen lagere overheden en particulieren de ruimte hebben om zelf plek te vinden voor verschillende ruimtevragende functies als wonen, werken, recreëren en natuur.

Voor de provincie Flevoland zijn de volgende elementen uit de Nationale Hoofdstructuur van wezenlijk belang:

- de hoofdverbindingssassen voor weg, rail en water (A6, A27, Hanzelijn);
- de ecologische hoofdstructuur (EHS) met de robuuste (ook grensoverschrijdende) ecologische verbindingen (Oostvaardersplassen, Horsterwold en Randmeren);
- stedelijke kerngebieden Randstad Noordvleugel (Haarlem, Amsterdam, 't Gooi en Almere) en Utrecht.

Nieuwe stedelijke ontwikkelingen (wonen, werken, recreëren) dienen zoveel mogelijk binnen de stedelijke netwerken en kerngebieden gesitueerd te worden, waarmee het Rijk de economische betekenis en de leefbaarheid van deze gebieden wil versterken.



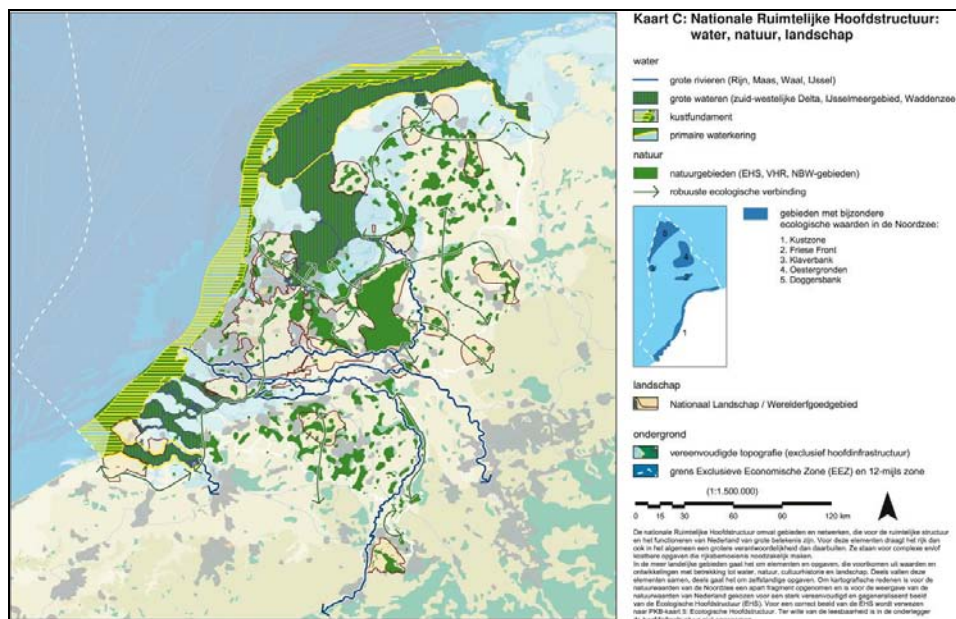
Figuur 2. Nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur (bron: Nota Ruimte)

Daarnaast zijn er specifieke economische motors met (inter)nationale betekenis aangewezen, waarvan het Rijk de ontwikkeling stimuleert. Voor Flevoland betreft het de Stedelijke kerngebieden Randstad Noordvleugel (Haarlem, Amsterdam, 't Gooi) en Utrecht. De gemeente Zeewolde is geen onderdeel van deze stedelijke kerngebieden, maar heeft er wel een sterke relatie mee.

Met de ecologische hoofdstructuur (EHS) en de nationale landschappen wil het Rijk de benodigde ruimte voor plant en dier garanderen. Hiervoor zijn door het Rijk verschillende gebieden aangewezen als nationaal landschap, nationaal park of Natura2000 gebied.

De verdere ontwikkeling en inrichting van de elementen uit de Nationale Hoofdstructuur is door het Rijk gedelegeerd naar provincies en gemeenten. Zij dragen verantwoordelijkheid voor de vertaling naar streekplannen en bestemmingsplannen van de kaders en randvoorwaarden die het Rijk aan bovengenoemde thema's stelt. Daarbij geeft het Rijk lagere overheden de ruimte om zelf afwegingen te maken met betrekking tot de vormgeving en inrichting van deze gebieden.

In de nota ruimte is over het grondgebied van de gemeente Zeewolde een 'robuuste verbinding' tussen de natuurgebieden De Oostvaardersplassen, het Hosterwold en De Veluwe aangegeven. De provincie Flevoland heeft de ligging en begrenzing van deze ecologische verbinding in overleg met het Rijk uitgewerkt in het provinciaal omgevingsplan.



Figuur 3. Nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur; water natuur en landschap (bron: Nota Ruimte)

De realisatie van bedrijventerrein Fortenveld en Vestingveld is niet in strijd met de belangen en doelstellingen van het Rijk met betrekking tot wonen, werken, recreëren en natuur.

## 2. 2. Provinciaal beleid

### Omgevingsplan Flevoland 2006

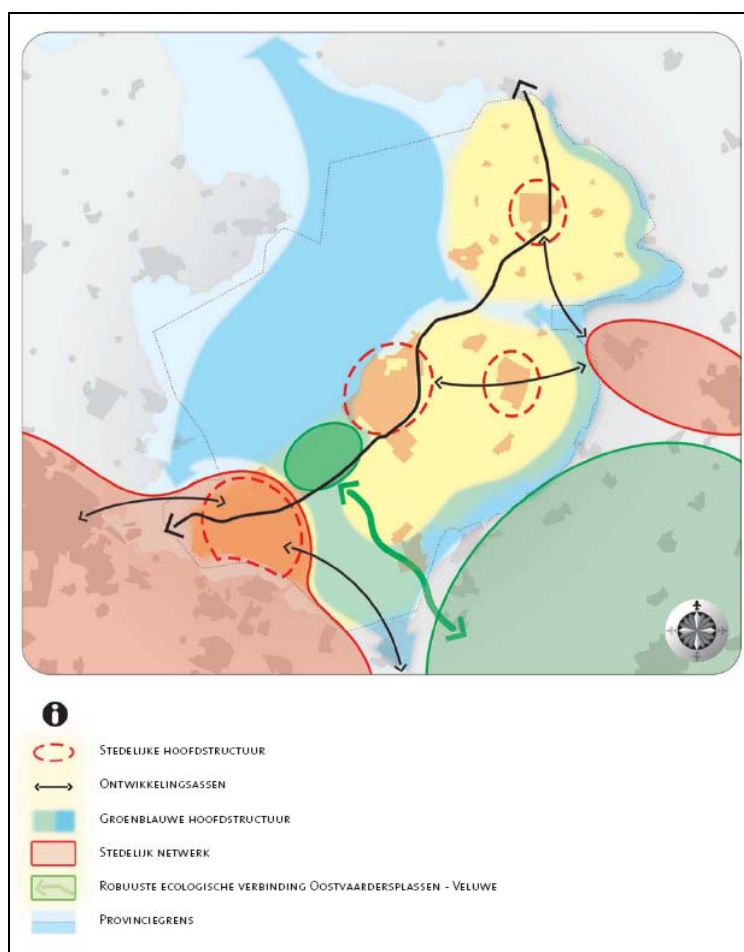
De provincie Flevoland heeft in 2006 Omgevingsplan Flevoland 2006 vastgesteld. In het Omgevingsplan zijn vier strategische plannen opgenomen, te weten het streekplan; het milieubeleidsplan; het waterhuishoudingsplan en het verkeer- en vervoerplan. Daarnaast bevat het Omgevingsplan de hoofdlijnen van het economische en het sociaal-culturele beleid. Door alles in één integraal plan samen te voegen, zijn de hoofdlijnen van het beleid van de provincie Flevoland compact en is de samenhang tussen de diverse beleidsterreinen volgens de provincie het best gewaarborgd.

De provincie Flevoland streeft met het Omgevingsplan naar de creatie van een goede woon-, werk- en leefomgeving in heel Flevoland. Om de kwaliteit van de woon-, werk en leefomgeving te behouden en/of te verbeteren zet de provincie Flevoland in het in het Omgevingsplan in op de volgende thema's:

- wegwerken van de achterstanden op het gebied van bereikbaarheid, werkgelegenheid en voorzieningenniveau;
- ruimte bieden voor nationale opgaven ten aanzien van verstedelijking, water, milieu en natuur.

Om de doelstellingen van het omgevingsplan te bereiken, heeft de provincie Flevoland in de 'Provinciale Hoofdstructuur' de kernkwaliteiten en ontwikkelingsmogelijkheden onder het motto 'schakelfunctie' in beeld gebracht. Met dit motto wil de provincie Flevoland uitdrukken dat de provincie sociaal, economisch en maatschappelijk is georiënteerd op de omliggende regio's.

Dit geldt niet alleen in geografisch, economisch en infrastructureel opzicht, het geldt ook in ecologische zin. De kwaliteiten en ontwikkelingskansen die de schakelfunctie biedt, zijn in de Provinciale Hoofdstructuur vertaald naar een stedelijke hoofdstructuur en een groenblauwe hoofdstructuur.

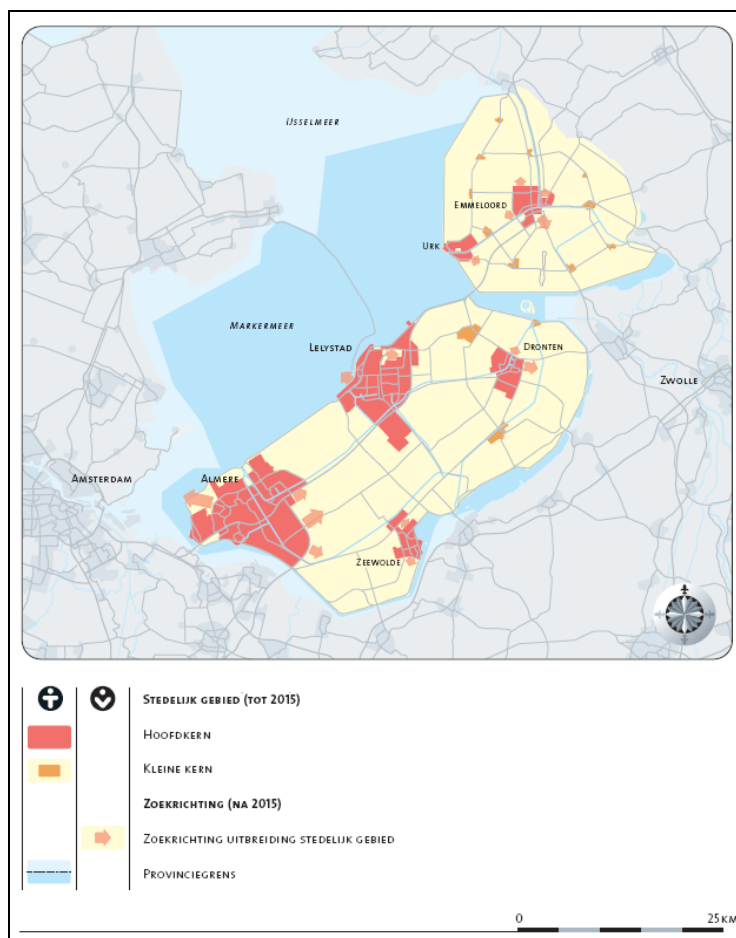


Figuur 4. Provinciale Hoofdstructuur (bron: Omgevingsplan Flevoland 2006)

De stedelijke hoofdstructuur in de provincie Flevoland is gekoppeld aan twee ontwikkelingsassen: de Noordelijke Ontwikkelingsas tussen Schiphol en Groningen en de West-Oost as, van Alkmaar tot Zwolle. Met de verdere ontwikkeling van deze assen zal op economisch terrein de schakelfunctie van Flevoland tussen de Randstad en Noord- en Oost-Nederland belangrijker worden. De opgaven voor wonen, werken en recreëren worden in belangrijke mate bepaald op bovenregionale schaal.

Het plangebied is in het Omgevingsplan aangewezen als ‘stedelijk gebied 2015 (hoofdkern)’. Binnen het stedelijk gebied is rekening gehouden met de ruimtelijke reservering voor nieuwe woon- en werklocaties tot 2015.

De groenblauwe hoofdstructuur van Flevoland wordt gevormd door een noord-zuid georiënteerde Natte As (IJsselmeer, Markermeer en IJmeer) en een noord-zuid gerichte as van de randmeren aan de oostrand van Flevoland in samenhang met de op het land aanwezige natuur- en recreatiegebieden. De belangrijkste opgave is om een oost-west gerichte robuuste ecologische verbinding te realiseren tussen Oostvaardersplassen en de Veluwe waardoor deze twee assen met elkaar worden verbonden. Aan de rand van het plangebied is in het Omgevingsplan een ecologische verbindingzone opgenomen. Deze ecologische verbindingzone ligt parallel aan de Gooiseweg en verbindt het bos- en recreatiegebied Horsterwold met het netwerk van ecologische verbindingzones rond de Knardijk. In dit bestemmingsplan wordt voldoende ruimte open gehouden voor deze ecologische verbindingzone.



Figuur 5. Stedelijk gebied (bron: Omgevingsplan Flevoland 2006)

### *Locatiebeleid Stedelijk gebied 2008*

Het ruimtelijk beleid van het Omgevingsplan voor nieuwe bedrijventerreinen is nader uitgewerkt in de beleidsregel 'Locatiebeleid Stedelijk gebied 2008' (Provinciaal blad 2008-28). Het locatiebeleid is gericht op een voldoende gedifferentieerd aanbod van werklocaties in Flevoland. Daarbij streeft de provincie Flevoland naar een zodanige vestiging van bedrijven, kantoren en voorzieningen, dat een optimale bijdrage wordt geleverd aan de vitaliteit van steden en dorpen.

De provincie Flevoland hanteert zeven locatietypen, onderverdeeld in drie categorieën, te weten centrummilieus, gemengde woonwerkmilieus en specifieke werkmilieus.

Het plangebied valt onder de categorie "specifieke werkmilieus". Deze zijn bedoeld voor bedrijven, kantoren en voorzieningen die qua schaal en functioneren (bijvoorbeeld milieuhinder, externe veiligheid, omvangrijke goederenstromen, autosnelweg ontsluiting) niet passen in centrummilieus en gemengde woonwerkmilieus. Specifieke werkmilieus zijn goed bereikbaar per (vracht)auto en veroorzaken daarbij zo min mogelijk overlast voor de directe omgeving .

Het plangebied behoort binnen de categorie specifieke werkmilieus tot het locatietype 'Reguliere bedrijventerreinen'. Reguliere bedrijventerreinen zijn specifieke locaties bedoeld voor de vestiging van bedrijven. Daarbij hanteert de provincie Flevoland de volgende uitgangspunten voor reguliere bedrijventerreinen:

Ten aanzien van de kantorenomvang geldt dat maximaal 50% kantoorhoudendheid op kavelniveau is toegestaan, met uitzondering van een aan te geven (hoogwaardige) zone op het bedrijventerrein waarvoor een maximum kantoorhoudendheid van 70% op kavelniveau geldt, mits dit milieuhygiënisch kan worden ingepast.

Ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit geldt dat een beeldkwaliteitsplan wordt toegevoegd aan een ruimtelijk plan voor een werklocatie grenzend aan de snelweg of provinciale weg.

Ten aanzien van de bereikbaarheid geldt:

- a. dat het parkeren op eigen terrein danwel op gedeelde parkeerterreinen plaatsvindt, om te voorkomen dat het parkeren wordt afgewenteld op de omgeving;
- b. dat een bedrijvenzone waar een maximum percentage kantoorhoudendheid van 70% op kavelniveau wordt gehanteerd, minimaal 2 keer per uur per richting in de spits met openbaar vervoer wordt ontsloten. De gemeente motiveert hoe de potenties voor openbaar vervoer optimaal benut worden;
- c. dat voor een adequate auto-ontsluiting er een goede verbinding met het hoofdwegennet is;

- d. dat er een goede fietsontsluiting is, die bij voorkeur de woongebieden en de werkgebieden rechtstreeks met elkaar verbindt.

Ten aanzien van de leefbaarheid geldt dat bedrijven toelaatbaar zijn die genoemd staan in de categorie 1, 2 en 3 van de VNG-bedrijvenstaat. Om onderscheid te maken met centrummilieus en gemengde woonwerkmilieus ligt bij bedrijfsvestiging de voorkeur op categorie 3.

De toetsing aan bovengenoemde uitgangspunten met beschrijving van de specifieke maatregelen die zijn genomen voor de verschillende (milieu)aspecten zijn in de voorliggende toelichting beschreven.

De provincie wil bij de ontwikkeling van bedrijvigheid rekening houden met de karakteristieken van de individuele gemeenten en tot maatwerk komen. Daarom is met de gemeenten afgesproken dat ze een Gemeentelijke Visie op het Vestigingsbeleid (GVV) opstellen. De gemeente Zeewolde heeft in 2008 een GVV vastgesteld (zie gemeentelijk beleid).

De realisatie van bedrijventerrein Vestingveld past binnen het provinciale ruimtelijk beleidskader en past binnen de randvoorwaarden die de provincie stelt aan nieuwe specifieke werkmilieus.

## **2. 3. Gemeentelijk beleid**

### *Zeewolde, een generatie verder (2001)*

De gemeente Zeewolde heeft in de 2001 vastgestelde strategische visie "Zeewolde, een generatie verder" (2001) de ambities en ontwikkelingen voor de periode tot 2030 beschreven. Een belangrijk doel van de toekomstvisie is het vergroten van de variatie in de bevolkingsopbouw. Een beheerste, langdurig vol te houden groei van de kern Zeewolde zal leiden tot een beter voorzieningenniveau en een meer evenwichtige bevolkingsopbouw dan de huidige opbouw die zich kenmerkt door grote pieken in de categorie 0 tot 14 jaar en de categorie 30 tot 45 jarigen. Daarnaast is vergroting van de werkgelegenheid een belangrijk doel in de strategische visie. De gemeente Zeewolde wenst een omvang aan arbeidsplaatsen ter grootte van 85% van de beroepsbevolking. Het hoge aandeel uitgaande pendel kan daarmee worden ingeperkt.

Volgens de toekomstvisie zal de gemeente Zeewolde in 2030 bestaan uit één hoofdkern in een omvangrijk en gevarieerd buitengebied. In 2030 zal Zeewolde volgens de strategische visie 30.000 à 35.000 inwoners tellen. De kern wordt groter, maar behoudt wel zijn typerende vorm van een halve cirkel rond het centrum aan het Wolderwijd, doorsneden door groene wigen die een verbinding vormen met het buitengebied.

Het plangebied grenst aan de noordelijke groene wig, die in de strategische visie een kenmerkend onderdeel vormt van de stedenbouwkundige opzet van het dorp.



### *Visie Werklocaties Zeewolde 2030 (GVV)*

In de Visie Werklocaties Zeewolde 2030; *Werken aan werk op eigen bodem* (GVV) heeft de gemeente Zeewolde onder het motto “Werken aan werk op eigen bodem” de economisch-ruimtelijk strategie voor het aanbod van werklocaties in de gemeente voor de komende decennia bepaald. Het GVV voldoet aan het provinciaal locatiebeleid en is goedgekeurd door de provincie Flevoland.

Volgens het GVV zal werkgelegenheid de komende jaren een belangrijke rol spelen, zowel kwantitatief als kwalitatief. Met de ruimtelijk-economische strategie van het GVV wil de gemeente Zeewolde de volgende doelen bereiken:

- toename van het aantal arbeidsplaatsen;
- terugdringen van de uitgaande pendel;
- aansluiting van de werkgelegenheid op het opleidingsniveau van de beroepsbevolking;
- verlaging van het ruimtegebruik per arbeidsplaats.

Om bovenstaande doelen te bereiken, heeft de gemeente Zeewolde een taakstelling voor groei van het aantal arbeidsplaatsen in de periode 2005-2030 die relatief fors is: 6.314 arbeidsplaatsen. Nagenoeg een verdubbeling van het huidige aantal in 25 jaar.

De groei van werkgelegenheid zal voor een groot deel op (nieuwe) bedrijventerreinen moeten worden gerealiseerd. Werken op specifieke werklocaties neemt volgens het GVV verder toe. Het aandeel in de werkgelegenheid daarvan zal als maar groter worden. Voor specifieke werklocaties zijn in het GVV een viertal profielen nader uitgewerkt. De gemeente Zeewolde maakt onderscheid naar hoogwaardige, grootschalig gemengde, middenschalig gemengde en kleinschalig gemengde bedrijventerreinen. Daarnaast is voor kantorenzones op bedrijventerreinen een specifiek profiel opgesteld. De profielen sluiten aan op de specifieke vraag naar bedrijfsruimte vanuit verschillende doelgroepen.

Groei van werkgelegenheid vereist volgens het GVV het tijdig beschikbaar hebben en houden van werklocaties naar verschillende productsegmenten. Een minimale afzet bij een volledig pluriform aanbod van ruim 5 ha netto bedrijventerrein per jaar geldt volgens het GVV zeker als haalbaar. De gemeente Zeewolde hanteert in het GVV de volgende vraagprognose:

*Tabel 1: Gemiddelde vraagprognose (bron: GVV)*

Productsegment	Minimaal			Maximaal		
	2006-2010	2010-2020	2020-2030	2006-2010	2010-2020	2020-2030
Hoogwaardig	0,81	1,14	1,46	1,86	2,89	3,95
Grootschalig	2,18	3,05	3,91	4,97	7,75	10,59
Middenschalig	0,73	1,02	1,31	1,67	2,60	3,56
Kleinschalig	0,34	0,48	0,61	0,78	1,21	1,66
Jaargemiddelde	4,06	5,69	7,29	9,28	14,45	19,76

### Ruimtelijk-economische strategie

Tijdens de planperiode 2010-2020 kan de gemeente Zeewolde op basis van de vraagprognose ongeveer 55 ha netto uitgeven.

Voor specifieke werkmilieus zullen volgens het GVV diverse bedrijventerreinen ontwikkeld worden om het planaanbod op peil te houden. De planingsopgave voor de periode 2006-2030 gaat uit van het zogenaamde minimale scenario voor de ontwikkeling van de werkgelegenheid op basis van de CPB scenario's, de verwachtingen voor Flevoland en de gemiddelde minimale uitbreidingsvraag naar verschillende productsegmenten in Zeewolde.

*Tabel 2: Planingsopgave bedrijventerreinen (Bron: GVV)*

Werklocatie	Bestaand en in ontwikkeling in ha	Te ontwikkelen in ha	Totaal in ha
Horsterparc - deel A	12,1	0,0	12,1
Fortenveld	0,0	17,0	17,0
Totaal hoogwaardig	12,1	17,0	29,1
Trekkersveld I en II	0,5	0,0	0,5
Trekkersveld III	45,5	0,0	45,5
Aanvulling Trekkersveld	0,0	50,0	50,0
Totaal grootschalig gemengd	46,0	50,0	96,0

Gildenveld I	0,3	0,0	0,3
Gildenveld II	1,2	0,0	1,2
Planetenveld	0,3	0,0	0,3
Nobelweg – TV II	2,0	0,0	2,0
Horsterparc - deel B	15,1	0,0	15,1
Vestingveld	0,0	30,0	30,0
Totaal middenschalg gemengd	18,9	30,0	48,9
Starterslocatie (icm vestingveld)	0,0	20,0	20,0
Totaal kleinschalig gemengd	0,0	20,0	20,0
Totaal bedrijventerreinen	77,0	117,0	194,0

### Profilering bedrijventerreinen

Voor Zeewolde is het van belang om een pluriform aanbod aan bedrijventerreinen te hebben. Een breed aanbod ('zee van mogelijkheden'), maar met onderscheidende kenmerken ten behoeve van segmentering. Naast de specifieke inrichtingselementen van de bedrijventerreinen zijn eveneens de doelgroepen van belang. Iedere doelgroep heeft specifieke huisvestingseisen. Aan de hand daarvan wordt door middel van het hanteren van profielen een basis gelegd voor het hanteren van produkt-markt-combinaties. Mede op basis van gepleegd marktonderzoek kunnen de volgende profielen op hoofdlijnen voor bedrijventerreinen worden onderscheiden:

Tabel 3: Profielen bedrijventerreinen Zeewolde (Bron: bureau Stec / bewerkt Effective Interim Management BV)

Kenmerk / profiel	Hoogwaardig	Grootschalig gemengd	Middenschalig gemengd	Kleinschalig gemengd	Kantoren
<i>Doelgroepen</i>	VMC, productie, logistieke diensten	Productie, bouw logistiek, opslag & distributie, groothandel	Productie, bouw opslag & distributie, groothandel	Starters en doorstarters, kleinschalige bedrijvigheid	'Pure' kantoorgebruikers, VMC, regio-kantoren
<i>Donorgebieden</i>	Lokale groei, beperkt Eem - Veluwe	Met name lokale groei, overloop Gooi en Eem-Veluwe	Lokale groei en bovengemiddelde overloop Gooi en Eem-Veluwe	Lokale groei, beperkt Eem - Veluwe	Lokale groei en incidentele bovenregionale vestigers
<i>Kavelgrootte</i>	600 tot 4.000 m <sup>2</sup>	3.000 m <sup>2</sup> tot 4 ha	750 – 4.500 m <sup>2</sup>	150 – 1.500 m <sup>2</sup>	600 – 4.500 m <sup>2</sup>
<i>Grondprijs-niveaus</i>	100 - 135 per m <sup>2</sup> excl. BTW (max. 30% kantoor)	75 -125 per m <sup>2</sup> excl. BTW	100 – 135 per m <sup>2</sup> excl. BTW (max. 30% kantoor)	75 – 100 per m <sup>2</sup> excl. BTW Lage grondprijs voor starters	125 – 150 per m <sup>2</sup> excl. BTW
<i>Park-management</i>	Standaard-pakket	Minimaal pakket	Standaard-pakket	Niet van toepassing	Standaard-pakket
<i>Bebouwingspercentage</i>	Minimaal 30%	Minimaal 40%	Minimaal 30%	Hoog binnen woonmilieus; fsi > 1,0	Minimaal 50%
<i>Kantoor-houdendheid</i>	10 tot 50%	0 tot 30%	10 tot 50%	Tot 100% (kleinschalig)	50 tot 100%

Volgens het GVV kan Fortenveld als hoogwaardig bedrijventerrein worden ontwikkeld, zonodig voorzien van een aanvullende kantorenzone. Voor het segment middenschalig gemengd kan in het plangebied de werklocatie Vestingveld ontwikkeld worden inclusief de realisatie van een cluster voor perifere detailhandel (3 ha) en enkele voorzieningen.

#### Vestingveld: middenschalig gemengd

Bedrijventerrein in het productsegment middenschalig gemengd zijn voor Zeewolde van belang gezien de aard en schaal van de bedrijvenstructuur en werkgelegenheid. Afhankelijk van de ontwikkeling van de vraag is aanvullend planaanbod op de locatie 'Vestingveld' noodzakelijk. De planontwikkeling zal daartoe uiterlijk in de periode 2009-2019 moeten plaats vinden. De ontwikkeling van een PDV-cluster op kortere termijn, zal in samenhang met geheel 'Vestingveld' ontwikkeld moeten worden om te voorkomen dat te fragmentarisch en daardoor onvoldoende duidelijk beleid ten aanzien van de profielen voor bedrijventerreinen ontstaat. Daarnaast wordt het wenselijk geacht om aanvullend planaanbod te realiseren nabij de kern van Zeewolde, waaraan de locatie 'Vestingveld' in enige mate voldoet. Het pro-

ductsegment leent zich tevens tot een combinatie met het productsegment hoogwaardig voor wat betreft de hogere prijsklasse.

#### Perifere detailhandel

Vestiging van detailhandel wordt in Zeewolde tot op heden uitsluitend geaccommodeerd in of aansluitend aan bestaande bebouwde gebieden. Detailhandel op bedrijventerreinen is in de regel slechts toegestaan voor ter plaatse vervaardigde producten, waarvan de verkoop een ondergeschikte nevenactiviteit vormt van de totale bedrijfsvoering. Voor meer volumineuze goederen wordt gebruik gemaakt van specifieke voorschriften voor die terreinen waar dat is toegestaan dan wel een de mogelijkheid tot vrijstelling van toepassing is. Niettemin zijn binnen de detailhandel sterke veranderingen in vraag en aanbod aan de gang. Toegenomen mobiliteit van de consument, transparant wordende markt- en productinformatie, een sterker wordend prijs-/kwaliteitsbewustzijn en een toename van het scala aan keuzemogelijkheden maakt het gedrag van consumenten meer diffuus. Het minimaal vasthouden van koopkracht ten behoeve van o.a. de werkgelegenheidsontwikkeling vereist dat op de dynamiek van deze koopkracht wordt ingespeeld. De bereikbaarheid, gratis parkeren, voldoende ruimte, een groeiende bevolking en veel nieuwbouwwoningen zijn daarbij in Zeewolde belangrijke succesfactoren. De huidige situatie in Zeewolde voor wat betreft aanwezige PDV-vestigingen is weergegeven in tabel 4.

*Tabel 4: Huidige situatie PDV-vestigingen (Bron: bureau Stec, 'Quickscan PDV-locatie' juli 2006)*

Branche	Aantal vestigingen	Omvang in m <sup>2</sup> w.v.o.	Locatie
Doe-het-zelf	2	2.500	Schepenveld
Plant en dier	2	5.200	Trekkersveld en Schepenveld
Autohandel	5	4.600	Schepenveld en Trekkersveld
Subtotaal	9	12.300	Accent op Schepenveld
Totaal PDV	4	7.700	Vooraf Schepenveld

De huidige, versnipperd en solitair gelegen, merendeels kleinschalige PDV-vestigingen en de afwezigheid van aanbod in de woonbranche maken een meer gericht beleid ter zake noodzakelijk. Het beleid inzake PDV-vestigingen wordt daarbij in hoofdlijnen gekenmerkt door:

- een ondergrens van 1.500 m<sup>2</sup> voor een PDV-vestiging;
- ruimte voor gebruikelijke branches: bouwmarkten, interieurhandel, keukenhandel, tuincentra en woninginrichting;
- tevens vestiging mogelijk voor: autohandel, caravanhandel en verkooppunten motorbrandstoffen;
- geen concurrentie voor centrumvestigingen.

Mede op basis daarvan heeft de gemeente Zeewolde door bureau Stec een quickscan laten uitvoeren naar de markttechnische mogelijkheden voor perifere detailhandel en dan in het bijzonder aan de rand van de nieuwe woonwijk Polderwijk. In relatie tot de bestaande ontwikkelingen voor het centrum is nagegaan welke PDV/GDV-achtige branches in Zeewolde ge-

vestigd zouden kunnen worden, dan wel in welke mate ruimte voor verplaatsing geboden zou moeten worden.

De groei van de bevolking van Zeewolde en het grote aandeel nieuwbouwwoningen biedt extra draagvlak voor uitbreiding van de detailhandelsruimte, zeker op het terrein van wonen, tuincentra, doe-het-zelf en interieur. In vergelijking tot plaatsen met vergelijkbare omvang heeft Zeewolde, zeker in relatie tot haar zekere ontwikkeling richting 2020, een (te) laag aantal m<sup>2</sup> aanbod in PDV. Ook in vergelijking tot het bestedingspotentieel is er marktruimte in Zeewolde, zowel nu als in de toekomst. Van belang is het gegeven dat het merendeel van de PDV-bedrijven de voorkeur heeft voor een vestiging in een PDV-cluster (als specifieke zone op een regulier bedrijventerrein).

Tevens is een goede branchering met sterke winkelformules en trekkers van belang, waarbij tevens ruimte mogelijk moet zijn voor horeca en leisure. Markttechnisch bestaat er in Zeewolde nu al reeds ruimte voor uitbreiding ter grootte van 7.500 tot 15.000 m<sup>2</sup> wvo. Een totaal planologische reservering van meer dan 25.000 m<sup>2</sup> wvo biedt mogelijkheden om toekomstige uitbreidingen mogelijk te maken en daardoor afdoende kritische massa in het PDV-cluster te verkrijgen. Randvoorwaarde bij dit geheel is het gegeven dat het vestigen van PDV-bedrijven elders in Zeewolde of uitbreidingen van bestaande vestigingen planologisch onmogelijk wordt, teneinde een PDV-cluster succesvol te kunnen ontwikkelen.

#### PDV-cluster Vestingveld

In dit bestemmingsplan wordt een cluster voor perifere detailhandel mogelijk gemaakt. Een PDV-cluster op bedrijventerrein Vestingveld mag geen bedreiging vormen voor de bestaande winkels in het centrum van Zeewolde en de verdere ontwikkeling van het centrum in de toekomst. Daarom worden er in dit bestemmingsplan criteria gehanteerd voor de minimale omvang van winkels op het bedrijventerrein.

Daarmee geeft de gemeente aan dat in het detailhandelscluster ruimte is gereserveerd voor detailhandel die vanwege de afhankelijkheid van bereikbaarheid en ruime aanwezigheid van parkeervoorzieningen, moeilijk inpasbaar is in het centrum van Zeewolde. Zo wordt voorkomen dat er zich detailhandel op het bedrijventerrein vestigt, waarvoor goede vestigingsmogelijkheden bestaan in het centrum.

Daarnaast streeft Zeewolde op gemeentelijke schaal naar concentratie van perifere detailhandel in het PDV-cluster op bedrijventerrein Vestingveld. Dit betekent dat vestiging van deze vormen van detailhandel in de toekomst op andere terreinen binnen de gemeente wordt uitgesloten. In bestemmingsplannen voor andere bedrijventerreinen in de gemeente, zal hierop worden geanticipeerd met een passief uitsterfbeleid ten aanzien van grootschalige perifere detailhandel.

De ontwikkeling van het bedrijventerrein Vestingveld is afgestemd op uitgangspunten van het GVV met betrekking tot omvang, segmentering en uitgiftetempo.

#### Actualisatie Marktruimte PDV Zeewolde

Vanwege gewijzigde marktomstandigheden en op basis van de Detailhandelsanalyse 2009 is de behoeft rapportage van STEC uit 2006 geactualiseerd <sup>2)</sup>. In dit rapport wordt tevens ingegaan op de behoefte aan aanvullende marktconcepten die niet concurrerend zijn met het centrum.

De conclusie die hieruit volgt is dat de uitbreidingsruimte voor traditionele PDV tot 2020 naar beneden moet worden bijgesteld, van 17.000 naar 10.000 m<sup>2</sup> wvo. Daar staat tegenover dat er marktruimte is voor thematische winkelconcepten (2.000 m<sup>2</sup>) en potentiële verplaatsters (3.000 m<sup>2</sup>). In totaal bestaat een PDV-behoefte van 15.000 m<sup>2</sup> exclusief de ABC-branche (auto's, boten, caravans) en leisure. Op basis van de actuele STEC-rapportage wordt de uitbreidingsruimte voor perifere detailhandel teruggebracht van 25.000 naar 20.000 m<sup>2</sup> wvo (15.000 + 5.000 ABC). Voor leisure wordt het maximum van 5.000 m<sup>2</sup> bvo gehandhaafd.

#### *Detailhandelsanalyse Zeewolde (2009)*

Doordat de omvang van de bevolking minder snel toeneemt dan voorheen verwacht heeft de gemeente Zeewolde de detailhandelsmogelijkheden geactualiseerd en afgestemd in de *Detailhandelsanalyse* (oktober 2009).

Uitbreidingsmogelijkheden in de PDV-branches ten opzichte van het bestaande PDV-aanbod is zeer beperkt. Bij de invulling zal daarom vooral ingezet moeten worden op verplaatsing van bestaande grootschalige aanbieders.

Clustering van het aanbod komt de ruimtelijke kwaliteit ten goede. Nieuwvestiging van grote winkels in deze branches dienen op Vestingveld geacommodeerd te worden. De locatie Vestingveld is een geschikte locatie voor grootschalige winkels met volumineus aanbod die niet in een regulier winkelgebied (het centrum) terecht kunnen. Op Vestingveld kan daarnaast ruimte geboden worden voor detailhandel in auto's, boten en motoren, caravans en (landbouw)machines. Ook detailhandel in grove bouwmaterialen kan op Vestingveld toegestaan worden.

Er is echter geen noodzaak tot de realisatie van een cluster met een zo groot mogelijk aanbod en een zo groot mogelijke trekkracht. Aanvulling van het aanbod op Vestingveld met niet-volumineuze winkelbranches is ongewenst, omdat de verzameling van alle niet-volumineuze branches van groot belang is voor de aantrekkingskracht van het centrum. Ook kleinschalige doe-het-zelfzaken, zoals Verf&Wand, en winkels en woonaccessoires zijn inpasbaar in het centrum en versterken het aanbod van het centrum. Dergelijke zaken worden daarom bij voorkeur niet toegestaan op Vestingveld.

---

<sup>2)</sup> Marktruimte PDV Zeewolde, Stec Groep B.V., Augustus 2010.

PDV-aanbod in Zeewolde kan in potentie een omvang van  $\pm 10.000 \text{ m}^2$  wvo krijgen. Dit is nauwelijks groter dan het huidige aanbod. Een PDV-cluster op Vestingveld van  $\pm 10.000 \text{ m}^2$  wvo PDV is haalbaar, op voorwaarde dat er vooral ingezet wordt op verplaatsingen en aandacht is voor een gefaseerde ontwikkeling.

### 3. PLANUITGANGSPUNTEN

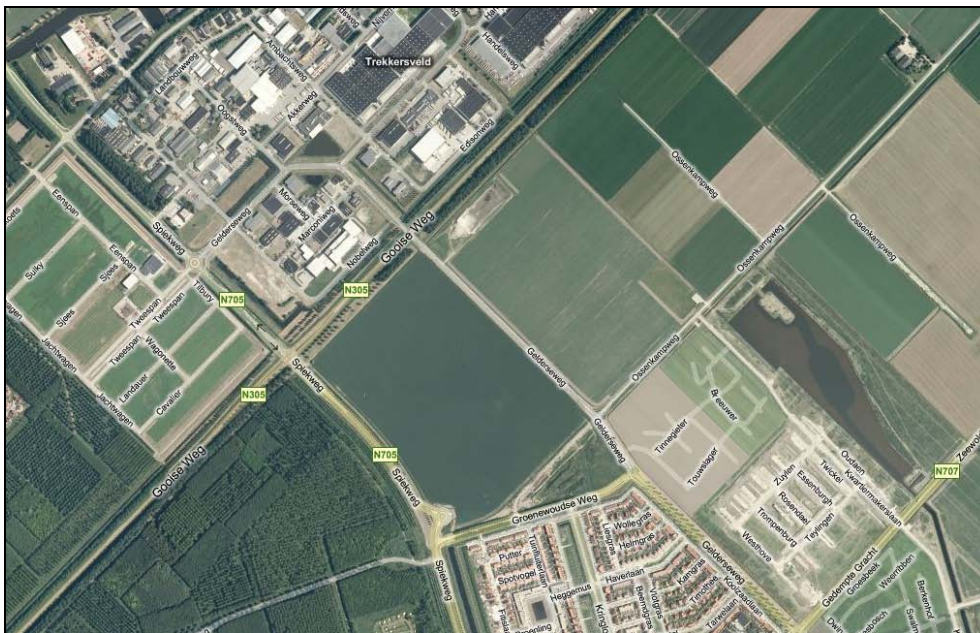
In dit hoofdstuk een beschrijving gegeven van de ontwikkelingen die in het plangebied voorgesteld worden. Hierbij wordt ook ingegaan op de ruimtelijke kwaliteit.

#### 3. 1. Voorgestelde ontwikkelingen

##### *Huidige situatie*

Het plangebied is hoofdzakelijk in gebruik als agrarisch gebied (akkerbouw). Op de gronden zijn geen bouwwerken aanwezig. Ten zuiden van de Groenewoudseweg bevindt zich een groenzone, die als uitloopgebied fungeert voor de aangrenzende woonwijk Horsterveld - noord. Ter hoogte van de kruising Groenewoudseweg - Gelderseweg bevindt zich (tijdelijk) gronddepot.

Het plangebied ligt direct noordelijk van het woongebied van Zeewolde. Aan de zuidoostkant ligt de nieuwe woonwijk Polderwijk welke in ontwikkeling is. Aan de noord en westzijde liggen de bedrijventerreinen Trekkersveld en Horsterparc. Een luchtfoto van het plangebied en de direct omgeving is weergegeven in figuur 6.



Figuur 6. Luchtfoto plangebied en directe omgeving (Bron: bing maps)

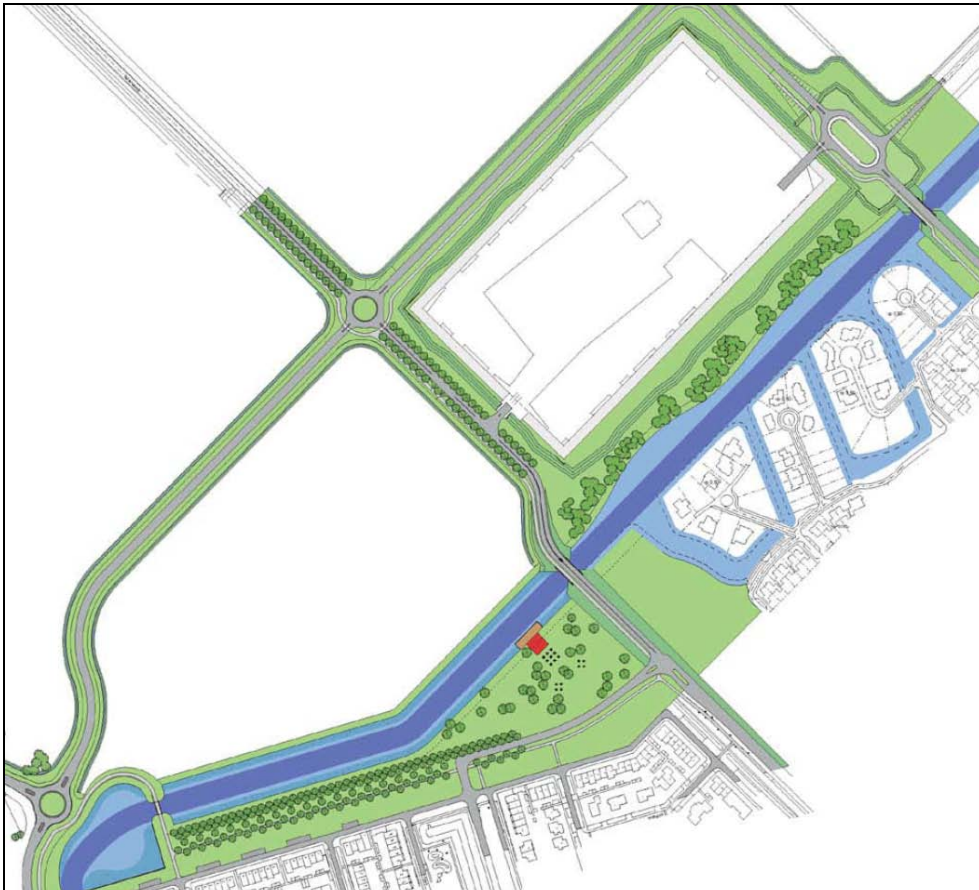
##### *Toekomstige situatie*

Het plan houdt de ontwikkeling van een bedrijventerrein aan de noordoostzijde van de Gelderseweg in. Daarnaast wordt ten noorden van de woonwijken Horsterveld – Noord de vaarroute de “Blauwe Diamant” in de “Groen Wig” aangelegd. Ook wordt hier een horeca en recreatieve voorziening gerealiseerd.



### 3. 2. Stedenbouwkundig ontwerp

Voor het plangebied is een stedenbouwkundig ontwerp opgesteld. Het stedenbouwkundig ontwerp doet uitspraken over de inpassing van het bedrijventerrein in de omgeving, het stedenbouwkundige karakter, de profielen van de openbare ruimtes, de verkaveling en de bebouwingmogelijkheden. Het stedenbouwkundig plan is weergegeven in figuur 7. Hieronder wordt een samenvatting van het stedenbouwkundig ontwerp gegeven. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in verschillende deelgebieden. Het betreft het bedrijventerrein Vestingveld, de groen-blaauwe zone en de infrastructuur. Hieronder worden per deelgebied de uitgangspunten voor dit bestemmingsplan geformuleerd.



Figuur 7. Stedenbouwkundig ontwerp

#### 3.2.1. Bedrijventerrein Vestingveld

##### *Karakteristiek*

Vestingveld biedt ruimte voor gemengde bedrijven van gemiddelde grootte in een doelmatig ingerichte omgeving. Het bedrijventerrein wordt omsloten door groene wallen, zodat het zich opvallend presenteert. Langs de randen sluit de beplanting aan op de (toekomstige) laanbeplanting langs de Kwartiermakerslaan en de Gelderseweg.

*Verkaveling en bebouwing*

Vestingveld wordt efficiënt ingericht en zal een relatief hoog bebouwings- en uitgiftepercentage hebben. De bebouwing bestaat uit 1 tot 3 lagen. De erfafscheidingen worden per kavel geregeld, maar zijn zoveel mogelijk gelijkvormig. Afscheidingen voor de voorgevelrooilijn zijn maximaal één meter hoog, met een afwijkingmogelijkheid voor twee meter in het kader van veiligheid. Afwijken is alleen mogelijk als de erfafscheiding aan de kwaliteitseisen voldoet, waaronder in elk geval een open structuur.

*Flexibiliteit*

De gemeente Zeewolde wenst Vestingveld flexibel in te kunnen vullen. Daarom is het bestemd voor zowel bedrijven als perifere detailhandel. Mocht er een kleiner detailhandelscluster worden ontwikkeld dan nu is voorzien, dan is er de ruimte om het overige deel in te vullen met andere functies.

*Programma*

Vestingveld is bestemd voor bedrijven in het segment 'middenschalg gemengd'. Daarnaast is ruimte voor een cluster van perifere detailhandel. Vestingveld biedt ruimte aan de volgende bedrijfsactiviteiten:

b.v.o.	35.000 m <sup>2</sup>
Max. categorie.	3
Max. % Kantoorhoudend*	50%
Kavelgrootte	750 - 4.500 m <sup>2</sup>
Bebouwingspercentage	Minimaal 30%
Bijzonderheden	(Hulp)warmtevoorziening stadsverwarming

\* op kavelniveau

*Nutsvoorzieningen*

In dit bestemmingsplan wordt een (hulp)warmtevoorziening ten behoeve van het systeem voor stadsverwarming in de aangrenzende woonwijk Polderwijk mogelijk gemaakt. Ten aanzien mogelijke hinder van de (hulp)warmtevoorziening op de aangrenzende woonwijk in de vorm van geluid, geur of gevaar, zijn voor de situering van de (hulp)warmtecentrale de richtafstanden van de Staat van Bedrijfsactiviteiten (SvB) gehanteerd.

*Uitgiftebeleid*

Om te waarborgen dat er bij de ontwikkeling van het bedrijventerrein geen afbreuk wordt gedaan aan de, in het bovenstaande programma en het beeldkwaliteitplan, vastgelegde aspecten met betrekking tot segmentering van bedrijvigheid (o.a. hoogwaardigheid), zal de gemeente bij de uitgifte van bedrijfskavels beoordelen of een bedrijf binnen de gewenste segmentering past.

### 3.2.2. Groen-blaauwe zone

Zeewolde heeft een markante groenstructuur van 'Groene wiggén', die vanaf de stichting van de plaats zijn ontwikkeld en uitgebreid. De Groene wiggén verbinden het centrum van Zeewolde met de buitenwijken, het bos-recreatiegebied Horsterwold en het open landschap. De belangrijkste wegen liggen als *Parkways* in de Groene wiggén, waarmee Zeewolde zich als een groene, ruim opgezette plaats aan de bezoeker presenteert. Ook belangrijke openbare functies als sportvelden en scholen liggen in de Groene wiggén, of grenzen er aan.

De noordelijke groen-blaauwe zone langs de Gelderseweg wordt in het stedenbouwkundig plan voor bedrijventerrein Vestingveld als recreatief en natuurlijk groengebied naar het westen doorgezet richting het bos- en recreatiegebied Horsterwold. De verlengde groen-blaauwe zone vormt daarmee tevens een buffer tussen het nieuwe bedrijventerrein en de woonwijk Horsterveld -noord. De groen-blaauwe zone biedt, naast ruimte voor groenvoorzieningen en water, plaats aan één horeca annex recreatievoorziening van 1.000 m<sup>2</sup> b.v.o.

#### *Vaarroute*

De gemeente Zeewolde ontwikkelt een vaarroute langs de noord- en westrand van de wijken Horsterveld - noord en Polderwijk. Deze vaarroute zal onderdeel uitmaken van een toeristisch-recreatief netwerk van vaarroutes in Flevoland, waarin nieuwe en bestaande met elkaar worden verbonden.

### 3.2.3. Infrastructuur

Bedrijventerrein Vestingveld ligt op korte afstand van de N305 (Gooiseweg). Via deze weg is het bedrijventerrein goed ontsloten richting Harderwijk, Nijkerk, Lelystad, Almere en de Randstad geëvalueerd. Hieruit is geconcludeerd dat er een nieuw GVVP noodzakelijk is. In de *Wegennetvisie Zeewolde*. In de wegennet visie zijn de uitgangspunten van het nieuwe GVVP aangevuld met enkele nieuwe uitgangspunten:

- in een convenant tussen de gemeente Zeewolde en Natuurmonumenten is afgesproken dat er naar gestreefd wordt het aantal motorvoertuigen over de Zeewolderdijk beneden de 6250 motorvoertuigen per etmaal te houden;
- er mag geen knip gezet worden in de Zeewolderdijk, zodat er voor Zeewoldenaren de mogelijkheid blijft bestaan met de auto via de Zeewolderdijk naar Harderwijk te rijden;
- zo min mogelijk doorgaand verkeer door Zeewolde;
- verkeer tussen Harderwijk /A28 en Almere/A27 dient via de Gooiseweg te rijden en niet via de Zeewolderdijk door Zeewolde.

In de nieuwe wegennetvisie is er, in tegenstelling tot het GVVP, dan ook geen sprake van een rondweg of ringstructuur, maar van een samenhangend stelsel van gebiedsontsluitende radialen die vanuit verschillende rich-

tingen een intern netwerk van wijkontsluitende wegen en woongebieden in Zeewolde ontsluiten. In de nieuwe wegennetvisie worden de meeste maatregelen binnen de kom getroffen.

De Zeewolderdijk blijft buiten de bebouwde kom een gebiedsontsluitingsweg. Binnen de bebouwde kom wordt de Zeewolderdijk een wijkontsluitingsweg, waarbij maatregelen binnen de bebouwde kom moeten voorkomen dat deze weg aan alternatieve route wordt voor doorgaand verkeer tussen Almere en Harderwijk.

Op de radialen zelf geldt een maximale snelheid van 70km/h. Op de wijkontsluitingswegen geldt een maximum snelheid van 50km/u, met uitzondering van het centrumgebied waar de maximum snelheid 30km/h is. De tussenliggende woongebieden zijn ingericht als 30-zone.

### *Bereikbaarheid*

In dit bestemmingsplan wordt het plangebied een nieuwe gebiedsontsluitingsweg, evenwijdig aan de Ossenkampweg, mogelijk gemaakt. Deze weg, ontworpen op een rijsnelheid van 70 km/h, zal onderdeel uitmaken van de noordwestelijke radiaal van de wegennetvisie uit 2008. Ter hoogte van de Gelderseweg zal de nieuwe gebiedsontsluitingsweg via een rotonde aansluiting geven op het toekomstige bedrijventerrein en de woonwijken Horsterveld - noord en Polderwijk.

Het tracé van deze aan te leggen weg ligt circa 250 meter ten noorden van de Ossenkampweg om verschillende redenen:

- geluidhinder: de afstand tussen de woonwijken Horsterveld - noord en Polderwijk rondweg is vergroot ten opzichte van het oorspronkelijke tracé grenzen aan deze woonwijken;
- hoogteverschil: door de rotonde in de rondweg en de brug over de toekomstige vaarroute verder uit elkaar te leggen, zijn hoogteverschillen beter oplosbaar;
- presentatie van bedrijven: bedrijven kunnen zich nu beter presenteren aan weerszijden van de rondweg.

Vestingveld wordt toegankelijk via de ontsluitingsweg Gelderseweg. Intern wordt het veld ingericht als verblijfsgebied met een rijsnelheid van 30 km/h.

### *Verkeersproductie*

De verkeersproductie in de avondspits (drukste moment van de dag) van het toekomstige bedrijventerrein is door Ingenieurs- en Adviesbureau DHV bepaald aan de hand kencijfers van het CROW voor de verkeersproductie ("Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden"). In 2015 levert het bedrijventerrein in de avondspits de volgende bijdrage in de toename van het verkeer op de wegen in de omgeving:

- Gooiseweg: + 92 mvt. (+3%);
- Spiekweg: + 562 mvt. (+83%);
- Nieuwe Gebiedsontsluitingsweg: +591 mvt. (+111%);
- Gelderseweg (ri. Trekkersveld): - 2.017 mvt (-30%);
- Gelderseweg (ri. Centrum) + 411mvt (+46%).

Bedrijventerrein Vestingveld leidt procentueel tot een hoge toename van de verkeersintensiteit op de wegen in de omgeving van het plangebied. Gezien de relatief lage absolute aantallen, kan de toename in verkeersintensiteit gedragen worden door het toekomstige verkeersnetwerk in en rond het plangebied. De berekening van de verkeersproductie is opgenomen in bijlage 1 van de toelichting. Bij het bepalen van deze verkeersgeneratie is uitgegaan van de ontwikkeling van het oorspronkelijke plan, waarbij zowel Fortenveld als Vestingveld zou worden gerealiseerd. Omdat alleen Vestingveld wordt gerealiseerd zal de verkeersgeneratie lager zijn dan hierboven genoemd.

#### *Openbaar vervoer*

Het bedrijventerrein is via een busverbinding verbonden met Nijkerk, Harderwijk en Almere. Aan de Gelderseweg is een bushalte aanwezig welke twee keer per uur bediend wordt door de buslijn Almere - Zeewolde.

#### *Parkeren*

De gemeente Zeewolde vindt het voor de ruimtelijke kwaliteit op Bedrijventerrein Vestingveld belangrijk dat parkeren, ook het bezoekersparkeren, overal op eigen terrein plaats vindt. Daarom is in de planregels van dit bestemmingsplan de mogelijkheid opgenomen voor Burgemeester en Wethouders om via nadere eisen te waarborgen dat er op de percelen voldoende ruimte voor parkeren wordt gereserveerd. Er dient te worden voldaan aan de parkeernormen zoals gesteld in de "Notitie toepassing parkeernormen" die door de gemeente Zeewolde is vastgesteld. In deze notitie is voor een aantal functies het aantal parkeerplaatsen per oppervlakte-eenheid vastgelegd. De normen zijn al bijlage bij de regels opgenomen. Voor overige functies wordt verwezen naar de publicatie "Parkeerkencijfers - Basis voor parkeernormering" van het CROW.

#### *Fietsroutes*

Het stedenbouwkundig ontwerp voorziet in twee doorgaande fietsroutes. Langs de Gelderseweg ligt in de bestaande situatie een fietspad dat de verbinding legt tussen het centrum van Zeewolde, de wijken Polderwijk en Horsterveld en de bedrijven op Vestingveld. Dit fietspad blijft in de toekomstige situatie gehandhaafd. Een toekomstige tweede fietspad leidt langs de vaarroute vanaf de Gelderseweg naar de Spiekweg en legt de verbinding tussen de woongebieden en het natuurgebied Horsterwold.

#### *Voetgangers*

Binnen de velden worden alle wegen voorzien van een trottoir aan de bebouwde zijde. De velden worden met een trottoir verbonden met het fietspad langs de Gelderseweg, zodat de wandelaar veilig de Gelderseweg en eventuele bushaltes kan bereiken. In het plangebied is niet voorzien in doorgaande voetpaden.

### 3. 3. Beeldkwaliteit

Ten behoeve van het bevorderen van een hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit in Bedrijventerrein Vestingveld is bij het stedenbouwkundig ontwerp een beeldkwaliteitplan opgesteld. Dit plan beschrijft de gewenste landschappelijke, stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit van het plangebied en geeft aan hoe deze kwaliteit tot stand kan komen. Het beeldkwaliteitplan doet hiertoe uitspraken over de gewenste uiterlijke verschijningsvorm van gebouwen en bouwwerken op de bedrijfskavels. Ook aan de inrichting van de openbare ruimte, de vormgeving van terreinafscheidingen en de toepassing van reclame wordt in het beeldkwaliteitplan aandacht besteed. Het beeldkwaliteitplan is opgenomen in bijlage 3. Het beeldkwaliteitplan heeft op zichzelf geen juridische status.

Om te waarborgen dat er bij de ontwikkeling van Bedrijventerrein Vestingveld geen afbreuk wordt gedaan aan de, in het beeldkwaliteitplan vastgelegde, aspecten met betrekking tot ruimtelijke kwaliteit, zijn de beeldkwaliteiteisen overgenomen in het bestemmingsplan in de vorm van bouwvlakken en bouwhoogtes. Ook wordt het beeldkwaliteitplan geïntegreerd in de gemeentelijke welstandsnota, waardoor het beeldkwaliteitplan indirecte juridische status krijgt; alle bouwplannen dienen vergezeld te gaan met een positief welstandsadvies. Om dit te verkrijgen wordt het plan getoetst aan de welstandscriteria uit de welstandsnota. Daarnaast zullen aspecten uit het beeldkwaliteitplan bij gronduitgifte privaatrechtelijk worden gewaarborgd.

## 4. OMGEVINGSASPECTEN

### 4. 1. Milieuzonering

Om er zorg voor te dragen dat het geplande bedrijventerrein geen overlast voor de omgeving veroorzaakt, is een milieuzonering voor het gebied opgesteld. Uitgangspunt is dat milieubelastende en hindergevoelige functies ruimtelijk van elkaar worden gescheiden. Ten behoeve van de milieuzonering rond bedrijven, is door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) het systeem “*Bedrijven en milieuzonering*” ontwikkeld, in de vorm van een bedrijvenlijst waarin de bedrijven zijn gecategoriseerd op hun milieueffecten. Deze lijst is opgesteld uitgaande van de standaardbedrijfsindeling (SBI) van het Centraal Bureau voor de Statistiek. De lijst is onderverdeeld in bedrijfsklassen en bedrijfstypen. Afhankelijk van de mate waarin de in deze lijst opgenomen bedrijven milieuhinder (uitgaande van de gemiddelde bedrijfssituatie) kunnen veroorzaken, kent de lijst aan de bedrijven een milieucategorie toe.

#### *Gevoelige bestemmingen en gebiedstypen*

De milieuzonering van het toekomstige bedrijventerrein wordt bepaald door de gevoelige functies in de directe omgeving van het plangebied. Bepalend is de in ontwikkeling zijnde woonwijk ‘Polderwijk’ ten oosten van de Gelderseweg. De kleinste afstand tussen het toekomstige bedrijventerrein Vestingveld en de in ontwikkeling zijnde woonwijk Polderwijk bedraagt circa 100 meter. Verder wordt in de groen-blauwe zone, ten zuiden van de toekomstige vaart, een lichte vorm van horeca en recreatie mogelijk gemaakt. De kleinste afstand tussen deze functie en de woonwijk Horsterveld-noord bedraagt circa 90 meter.

#### *Uitwerking milieuzonering*

Bij het opstellen van de milieuzonering is uitgegaan van volledige richtafstanden ten opzichte van de woonwijken Horsterveld-noord en Polderwijk. Deze woonwijken zijn in het kader van de milieuzonering te beschouwen als ‘rustige woongebieden’. In het bestemmingsplan worden bedrijven, grootschalige detailhandel en horeca mogelijk gemaakt.

#### Bedrijventerrein

Binnen de bestemming “Bedrijventerrein” worden in dit bestemmingsplan bedrijven uit milieucategorie 3.2 toegestaan. Voor bedrijven in deze categorie geldt een indicatieve afstandseis van 100 meter ten opzichte van een rustige woonwijk. De afstand tussen het bedrijventerrein en de woonwijk Polderwijk, bedraagt meer dan 100 meter en voldoet derhalve aan deze richtafstand.

Het bovenstaande betekent overigens niet dat alle bedrijven, die passen binnen het geformuleerde toelatingsbeleid, daadwerkelijk op het bedrijventerrein kunnen worden toegelaten. Het bestemmingsplan biedt slechts een globaal kader voor de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten. In het vergunningenspoor vindt toetsing plaats aan de hand van de concrete situatie.

Hierbij kan het voorkomen dat een bedrijf wel past binnen het geformuleerde toelatingsbeleid, maar bijvoorbeeld vanwege de werkelijke milieuhinder geen omgevingsvergunning kan krijgen of aan strengere milieuvoorschriften zal moeten voldoen.

De uitoefening van bepaalde activiteiten uit een hogere categorie hoeft niet in alle gevallen onaanvaardbaar te zijn. De handreiking VNG milieuzonering geeft namelijk een relatief grove indeling van de hinderlijkheid van bedrijven. Het komt voor dat een bedrijf door de geringe omvang van hinderlijke (deel)activiteiten of een milieuvriendelijke werkwijze, minder hinder veroorzaakt dan in de handreiking is verondersteld. In dat geval kan aan een dergelijk bedrijf voor de betreffende activiteit een afwijking worden verleend (passende maatregelen worden in dergelijke gevallen geregeld via de vergunning in het kader van onder meer de *Wet milieubeheer*).

#### Perifere detailhandel

Binnen de functieaanduiding “detailhandel perifeer” wordt in dit bestemmingsplan een detailhandelcluster toegestaan voor perifere detailhandel uit milieucategorie 2. Voor detailhandel uit deze categorie geldt een indicatieve afstandseis van 30 meter ten opzichte van een rustige woonwijk. De afstand tussen het detailhandelscluster en de woonwijk Polderwijk voldoet aan deze richtafstand.

#### Recreatie

Ter plaatse van de recreatiebestemming wordt een groepsaccommodatie met kanoverhuur mogelijk gemaakt. Ook is hier een lichte vorm van horeca mogelijk. Er worden activiteiten tot milieucategorie 2 mogelijk gemaakt. Voor deze activiteiten geldt een richtlijnafstand van 30 meter. De dichtstbijzijnde woonwijk, Horsterveld-noord, ligt op circa 90 meter waarmee aan de afstandseis wordt voldaan.

## **4. 2. Geluid**

In de *Wet geluidhinder* (Wgh) zijn bepaalde eisen gesteld aan de geluidsbelasting van wegen en industrieterreinen op de gevels van geluidsgevoelige bebouwing. De wet kent een ondergrens, de zogenaamde voorkeursgrenswaarde. Wanneer de geluidbelasting lager is dan deze waarde, zijn de voorwaarden die de *Wet geluidhinder* stelt aan het realiseren van geluidsgevoelige bestemmingen niet van toepassing. Daarnaast is er in de wet een bovengrens opgenomen, de maximaal toelaatbare geluidbelasting. Indien de geluidbelasting hoger is dan deze waarde, is het realiseren van geluidsgevoelige bestemmingen in principe niet mogelijk. Wanneer de geluidbelasting in de bandbreedte tussen de voorkeursgrenswaarde en de maximaal toelaatbare geluidbelasting ligt, is het realiseren van geluidsgevoelige bestemmingen aan beperkingen gebonden en alleen onder voorwaarden mogelijk. Dit wordt een ‘hogere waarde’ genoemd (‘hoger’ in de zin van hoger dan de voorkeursgrenswaarde) en wordt via een formele procedure vastgelegd. Bij de bestemmingsplanprocedure dient hiermee rekening te worden gehouden.



#### 4.2.1. Wegverkeerslawaai

In de Wgh is een rechtstreeks (inhoudelijk en procedureel) verband gelegd tussen geluidshinderproblematiek en ruimtelijke ordening door middel van in de Wgh geïntroduceerde geluidszones langs wegen en spoorwegen. Een geluidszone is een gebied aan weerszijden van een weg of spoorweg waarbinnen, wanneer er in dat gebied woningen of andere geluidsgevoelige bestemmingen zijn of wenselijk worden geacht, door middel van akoestisch onderzoek extra aandacht moet worden besteed aan het aspect geluidshinder. Ook bij de aanleg van nieuwe (spoor)wegen langs bestaande geluidsgevoelige bestemmingen dient aan dit aspect extra aandacht te worden besteed. Ten slotte dient akoestisch onderzoek ook bij werkzaamheden aan gezoneerde (spoor)wegen voor de binnen deze geluidszone aanwezige geluidsgevoelige bestemmingen te worden uitgevoerd.

In het plangebied bevinden zich twee wegen met een geluidzone; de Gelderseweg en de Groenewoudeseweg. Daarnaast bevinden buiten het plangebied twee wegen, de Gooiseweg (N205) en de Spiekweg, waarvan de geluidzone (deels) binnen het plangebied ligt. Het voorliggende bestemmingsplan maakt slechts één geluidsgevoelige functie mogelijk. Het gaat om de mogelijke vestiging van een bedrijfspwoning ter plaatse van de horecabestemming, die zich op geringe afstand vanaf de Gelderseweg bevindt. Om inzichtelijk te maken of de geluidsbelasting, als gevolg van het verkeer op de Gelderseweg, op het gebied waar deze woning gebouwd mag worden, aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voldoet, is een geluidsberekening uitgevoerd. Deze is op basis van het verkeersmodel van DHV uitgevoerd en is opgenomen in bijlage 1. De berekening wijst uit dat de 48 dB contour van de Gelderseweg op 18,6 meter vanaf de weg ligt. De woning wordt op minimaal 20 meter vanaf de weg mogelijk gemaakt. Hiermee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde.

Langs de locaties waar in het kader van de realisatie van het bedrijventerrein nieuwe (gezoneerde) wegen worden aangelegd zijn geen geluidsgevoelige objecten aanwezig of beoogd. Er zijn vanuit het aspect wegverkeerslawaai geen belemmeringen voor de voorgestelde ontwikkelingen.

#### 4.2.2. Industrielawaai

De bedrijventerreinen Trekkersveld en Horsterparc vormen een gezoneerd industrieterrein. De zonering maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan "Geluidszonering Trekkersveld I, II, III en Horsterparc" en houdt in dat de betreffende ondernemingen binnen een bepaalde afstand gezamenlijk een bepaald geluidsniveau mogen produceren. Het zonebeheer wordt door de gemeente Zeewolde uitgevoerd. De zonebeheerder van de gemeente toetst of de bedrijven op het gezoneerde terrein gezamenlijk niet buiten de geluidscoutour treden.

Het bedrijventerrein Vestingveld betreft geen gezoneerd bedrijventerrein. De milieurandvoorwaarden, waaronder de eventuele geluidsbelasting, wordt in dit geval per bedrijf, in de omgevingsvergunning, vastgelegd. Deze

vergunning wordt mede op basis van dit bestemmingsplan verleend. De maximale geluidsbelasting wordt derhalve beperkt door de milieuzonering (zie paragraaf 4.1). Hieruit is gebleken dat er geen belemmeringen voor de bedrijven of hinder voor de omliggende woongebieden ontstaan.

#### **4. 3. Water**

##### *Procedure*

Voor de uitwerking van het water in het plan is door de gemeente, in onderling overleg met het waterschap, een waterhuishoudkundig inrichtingsplan opgesteld. Dit plan is opgenomen in bijlage 6. De waterparagraaf vormt de samenvatting van het waterhuishoudkundig inrichtingsplan. Dit inrichtingsplan zal naar aanleiding van de gewijzigde plannen omtrent Fortenveld nog met het waterschap worden bijgesteld. De uitgangspunten voor het te handhaven deel van het plangebied blijven ongewijzigd. De tekst in deze paragraaf is toegespitst op het realiseren van enkel Vestingveld.

Tijdens het startoverleg (11 juni 2009) met waterschap Zuiderzeeland en de gemeente Zeewolde (verslag bijlage I) zijn de belangrijkste uitgangspunten ten aanzien van het waterbeleid en de huidige situatie besproken. Het project betreft groter plan en dus wordt de reguliere watertoets procedure toegepast. Het doel daarvan is om vroegtijdig te kunnen anticiperen op randvoorwaarden, zodat later in het ruimtelijk planproces tijd en onduidelijkheden bespaard worden.

Vervolgens is de toekomstige situatie beschouwd en een advies ten aanzien van de waterhuishouding opgesteld. Na overleg met het waterschap en de gemeente (verslag bijlage II) is dit advies uitgewerkt tot een inrichtingsplan voor de waterhuishouding. Het waterschap heeft hierop gereageerd door middel van een concept wateradvies (van 22 oktober 2009). De resultaten zijn samengevat in deze waterparagraaf voor het bestemmingsplan, waarin ook de opmerkingen van het conceptwateradvies zijn meegenomen.

##### *Beleid*

In 2000 is de *Europese Kaderrichtlijn Water* (KRW) vastgesteld. Een concreet doel van de KRW is een goede ecologische toestand van grond- en oppervlaktewater. Op 1 januari 2010 is de *Waterwet* in werking getreden. Deze wet is gebaseerd op de KRW en vervangt acht bestaande wetten voor het waterbeheer in Nederland. Met de KRW wordt ook het denken in stroomgebieden geïntroduceerd. In dat kader stelt de provincie Flevoland als onderdeel van deelstroomgebied Rijn-Midden in het Omgevingsplan 2006 haar waterkwaliteitsdoelen vast. In de *Nota Ruimte* (2004) is als ruimtelijke strategie voor het beleid voor water op nationaal niveau gekozen voor 'anticiperen op en meebewegen met water'. Er is voor gekozen om water te beschouwen als één van de structurerende principes voor bestemming, inrichting en gebruik van de ruimte. De nota vermeldt voorts dat bestuurlijk is overeengekomen dat alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen een waterparagraaf bevatten, als resultaat van het uitgevoerde watertoetsproces.

### *Doelstelling en uitgangspunten*

De hoofdbeleidsdoelen in het projectgebied zijn veiligheid, voldoende en schoon water. De nadruk ligt daarbij op water waar meervoudig landgebruik mogelijk is, zoals werk met werk maken, waterkwantiteit, waterkwaliteit, natuur, recreatie en varen. De watergangen Ossenkamptocht en de Baardmeestocht, die grenzen aan het plangebied, zijn deels aangewezen als watergangen met een recreatieve functie. Ook maken deze watergangen maken deel uit van de toekomstige vaarroute, de Blauwe Diamant, en zullen worden ingericht als vaarroute met verbindingen naar de Hoge Vaart en het Wolderwijd

Op 11 juni 2009 is tijdens een startoverleg met waterschap Zuiderzeeland en de gemeente Zeewolde een aantal belangrijke aandachtspunten ten aanzien van het waterbeleid naar voren gekomen:

- de waterkwaliteit;
- de aansluiting op de Blauwe Diamant;
- de benodigde waterberging;
- de ligging in een risicogebied voor wateroverlast.

De algemene doelstelling van het water in het plangebied is het gezamenlijk streven naar een robuust watersysteem. Dat betekent een systeem met voldoende waterberging, een robuuste inrichting, goede waterkwaliteit en ecologie, voldoende doorstroming, meerdere afwateringsmogelijkheden en recreatieve voorzieningen.

Ten aanzien van de waterkwaliteit is de aanpak van diffuse bronnen zoals bouwmaterialen (duurzaam bouwen), het gebruik van bestrijdingsmiddelen en het wegverkeer zijn bij o.a. het afkoppelen van hemelwater een belangrijk aandachtspunt.

### *Watersysteem*

In de huidige situatie is het plangebied hoofdzakelijk in gebruik als agrarisch gebied (akkerbouw). Het maaiveldniveau ter plaatse ligt op NAP-4,0 tot -3,8 meter. Het gebied watert af via kavelsloten en de aanwezige drainage. In droge perioden staan de sloten droog. Het water in het gebied neemt op dit moment minder dan 1% van het totale oppervlak in beslag. Het gebied ligt in het afwateringsgebied van de Hoge Vaart en heeft een waterpeil van NAP -5,2 m. Er bevinden zich geen kunstwerken (stuwen en gemalen) in het gebied. Ook zijn er geen inlaatvoorzieningen. Omdat het plan relatief veel water bevat, is er een buffer voor droge perioden aanwezig.

Het waterschap heeft in 2005 de peilstijging in het watersysteem getoetst aan de werknormen uit het NBW (Nationaal Bestuursakkoord Water) en heeft de ruimtelijke wateropgave bepaald. Uit deze studie blijkt dat er in het plangebied een bergingsopgave ligt als gevolg van peilstijgingen in de Ossenkamptocht en de verwachte maaiveld dalingen.

### *Veiligheid/waterkering*

Op 1,5 kilometer van het plangebied is de Zeewolderdijk gelegen. Het plan zal niet van invloed zijn op de veiligheid van de deze waterkering.

### *Toekomstige situatie*

In het grootste deel van het plangebied zoals beschreven in waterhuishoudkundig inrichtingsplan, blijft het huidige agrarisch gebruik voorlopig gehandhaafd. Het plangebied grenst aan de toekomstige vaarroute Blauwe Diamant. Het waterpeil blijft ingesteld op het huidige peil van NAP-5,2 m. Zodoende sluit het watersysteem goed aan op het systeem van de Hoge Vaart. De open verbinding met het systeem van de Hoge Vaart brengt verschillende voordelen mee:

- er wordt een robuust watersysteem gerealiseerd waarvoor geen nieuwe inlaatvoorzieningen en andere waterhuishoudkundige kunstwerken nodig zijn;
- door de open verbinding is een betere ecologische uitwisseling mogelijk;
- de open verbinding zorgt voor een betere doorstroming en is gunstig voor de waterkwaliteit;
- de open verbinding maakt het mogelijk om een kanoroute te realiseren (recreatief gebruik);
- het waterpeil van NAP -5,2 m sluit goed aan op de lokale grondwaterstanden. In de praktijk blijkt dat in Zeewolde het opzetten van waterpeilen tot boven het niveau van de (oorspronkelijke) grondwaterstanden leidt tot beheersproblemen.

Omdat het watersysteem van Vestingveld ruim voldoende waterberging bevat (zie hierna), is het niet nodig een afvoerregulerend kunstwerk aan te leggen om de afvoer tot 1,5 l/s/ha te beperken. In langdurig natte perioden zal eerder water vanuit de omgeving naar het watersysteem van Vestingveld stromen en zo draagt het te graven water bij aan de regionale waterberging.

### *Droge voeten en waterberging*

Er wordt geadviseerd om het maaiveldniveau voor Vestingveld aan te leggen op NAP-3.5 meter. Zodoende blijft het gebied droog bij peilstijgingen in de Polderwijk, toekomstige maaiveld daling (20 tot 30 cm in 2050) en heeft het gebied voldoende ontwateringsdiepte ten opzichten van weg- en vloerpeilen (de ontwateringsdiepte is het verschil tussen het grondwaterpeil en de hoogte van wegen of vloeren). Er is van uitgegaan dat de toename van het verhard oppervlak circa 27 ha zal omvatten. Er is ongeveer 14 hectare open water gepland in het gebied. In het oppervlaktewater is zodoende ruim voldoende waterberging aanwezig. Voor dit gebied geldt de afvoernorm voor stedelijk gebied. De maximale afvoer uit het gebied is daarbij 1,5 l/s/ha bij een neerslagsituatie met een herhalingsperiode van 100 jaar. De peilstijging als gevolg van de ontwikkelingen zijn bij buien die eens in de 10 en eens in de 100 jaar optreden respectievelijk 9 en 15 cm (hierin is geen rekening gehouden met regionale peilstijgingen in de Hoge Vaart). Het grote wateroppervlak is een wens vanuit landschappelijk en stedenbouwkundig oogpunt. Waterhuishoudkundig is het geplande oppervlaktewater niet

noodzakelijk. Om de onderhoudsinspanning te verminderen kan overwogen worden de waterpartij aan de westzijde te versmallen. Hierdoor zou 3 ha minder water worden aangelegd. Tijdens extreme droge perioden vindt de toestroming van water plaats naar het plangebied vanuit het watersysteem van de Hoge Vaart. Er is geen afzonderlijke waterinlaat voor dit plan.

#### *Inrichting en ecologie*

De afzonderlijke delen van het gebied hebben een verschillende uitstraling waarbij ook verschillende typen oeverinrichting zullen worden toegepast. Er is een afwisseling tussen droge natuur, plas dras en waternatuur. Dit bevordert de ontwikkeling van een ecologisch gezond watersysteem met een variatie in leefomgevingen.

#### *Waterkwaliteit en waterstructuur*

Voldoende waterdiepte (minimaal 1,2 meter met delen van 1,5 m of dieper) is belangrijk voor een goede waterkwaliteit. Daarbij biedt de ontwikkeling van natuurvriendelijke oevers kansen voor de ecologie en waterkwaliteit. Het (gezuiverde) hemelwater komt terecht in het oppervlaktewater. Door de waterpartij in verbinding te stellen met de aan te leggen verbinding Spiekweg-Ossenkamptocht zal de doorstroming voldoende zijn en zal droogstand of te weinig waterdiepte in droge tijden worden voorkomen. Omdat de waterkwaliteit van de Spiektocht (met name ijzer en daardoor een matig doorzicht) slechter is dan in de Ossenkamptocht is de stroming van het water van belang. De aanwezigheid van duikers in en bij het plangebied bieden weerstand voor de waterstroming. Stroming via de hoofdwatgangen zal de minste weerstand ondervinden. De verwachting is dat het water vooral via de hoofdwatgangen naar de Lage Vaart zal stromen (Horstertocht en Ossenkamptocht, beide onderdeel van de Blauwe Diamant) omdat in deze ruim bemeten watgangen de weerstand het kleinst is. Dit betekent dat de aanvoer van water uit de Spiektocht en de Ossenkamptocht beperkt is en dat vooral voeding plaats vindt door lokaal afstromende neerslag. Bij de uitwerking van de inrichtingsplannen (ook het plan Schootsveld) wordt nagegaan welke mogelijkheden er zijn om de verbinding met de Vaarroute meer oostelijk aan te leggen zodat de toestroming vanuit de Spiektocht verder wordt beperkt. Hierbij zal dan een afweging worden gemaakt tussen de gebruiksmogelijkheden (vaarmogelijkheden) van het water en de waterkwaliteit.

#### *Hemel- en afvalwater*

Het riolerings- en afwateringsstelsel in Vestingveld kent een scheiding in twee typen systemen:

- DWA-riolering: hierop wordt in principe alleen afvalwater geloosd; Dit systeem voert af naar de afvalwaterzuiveringsinstallatie;
- HWA systeem: IT-riolen (IT: infiltratietransport) voeren waar mogelijk af naar wadi's waar de benodigde zuivering plaatsvindt. Daarna stroomt het water naar het oppervlaktewater. Daken nabij het water kunnen rechtstreeks afvoeren en wegen langs het water voeren via bermfiltratie af naar het oppervlaktewater.

Voor het afvalwatersysteem van inzameling tot zuivering streeft de gemeente naar een duurzaam systeem dat tegen de laagste maatschappelijke kosten ingericht en onderhouden kan worden. Voor de afvoer van de droogweerafvoer richting de AWZI wordt gebruik gemaakt van gemaal 197 (Polderwijk). De hoeveelheid af te voeren afvalwater is nog niet bekend (afhankelijk van de bedrijven die zich vestigen) maar kan oplopen tot bijvoorbeeld 130 m<sup>3</sup>/uur, daarbij is uitgegaan van droge bedrijfstakken en een grote lozer (5.000 inwonerequivalenten van 120 l/d) per fase. De AWZI dient op deze capaciteit afgestemd te zijn. Het hemelwater zal afgevoerd worden via IT-riool naar wadi's met een overloop naar het oppervlaktewater.

#### *Beheer*

De gemeente en waterschap maken momenteel afspraken over de taakoverdracht stedelijk water. Deze taakoverdracht betreft de onderhoudsplicht van wateren die een functie hebben toegekend gekregen in het stedelijk waterplan. Er zijn tijdens dit proces nog geen afspraken gemaakt over de taakverdeling bij nieuw aan te leggen water. In het beheer- en onderhoudsplan stedelijk water zullen daarom nadere afspraken moeten worden gemaakt over de taakverdeling voor het water in Vestingveld. Voor de aanleg van de waterstructuur in het plangebied is een Watervergunning noodzakelijk. De riolering en de wadi's komen in beheer bij de gemeente.

#### **4. 4. Bodem**

Op 1 januari 2006 is de nieuwe *Wet bodembescherming* (Wbb) in werking getreden. Met de inwerkingtreding ervan heeft de wetgever de ingeslagen nieuwe beleidskoers - die ertoe moet leiden dat stagnatie in bodemverontreiniging wordt opgeheven - van een wettelijke basis voorzien. De belangrijkste middelen die hiervoor in deze wet zijn gebruikt, zijn: goedkopere sanering, verhoging van het overheidsbudget, en de inzet van meer particuliere middelen. Deze middelen zijn nu verankerd in de nieuwe Wbb en bijbehorende regelgeving.

Het uitgangspunt wat betreft de bodem in het plangebied is, dat de kwaliteit ervan zodanig dient te zijn dat er geen risico's zijn voor de volksgezondheid bij het gebruik van het plangebied voor wonen of een andere functie. Daarnaast is het bij veel fysieke maatregelen, maar ook bij uitgifte van bedrijfspcelen, van belang om vooraf inzicht te hebben in de kwaliteit van de grond. Voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan dient daarom een onderzoek naar de bodemkwaliteit van het plangebied uitgevoerd te worden.

Volgens het Omgevingsplan Flevoland 2006 heeft de provincie Flevoland heeft een relatief schone bodem. Uit bodemonderzoek is volgens het Omgevingsplan gebleken dat in Flevoland geen aanwijzingen zijn van diffuse verontreiniging. De meeste van de onderzochte parameters blijven onder de landelijk vastgestelde streefwaarden. Voor een beperkt aantal parameters is sprake van een verhoogd achtergrondgehalte. Deze achtergrondgehalten bepalen de gebiedseigen bodemkwaliteit en zijn vastgelegd in de provinciale Bodemkwaliteitskaart die regelmatig wordt geactualiseerd. Er is

derhalve geen sprake van een verdachte locatie. Wel wordt opgemerkt dat, in geval van bodemsanering, de provincie zich richt op herstel van de gebiedseigen bodemkwaliteit. Dit betekent dat verontreinigde grond en verontreinigd grondwater zodanig schoon moeten worden dat de bodem na sanering voldoet aan de gebiedseigen bodemkwaliteit.

#### *Bodemonderzoek*

In 2001 is in opdracht van de gemeente Zeewolde een bodemkundig en geohydrologisch onderzoek <sup>3)</sup> uitgevoerd ten behoeve van de planontwikkeling van de woonwijk Polderwijk. Het plangebied voor bedrijventerrein Fortenveld en Vestingveld maakte deel uit van de onderzoekslocatie.

Uit het bodemkundig en geohydrologisch onderzoek blijkt dat in het plangebied geen overschrijdingen van de streefwaarden voor verschillende bodemverontreinigende stoffen zijn aangetroffen. Wel blijkt dat, verspreid over de gehele onderzoekslocatie, in het grondwater (zeer) licht verhoogde gehalten aan chroom en/of xylenen zijn aangetroffen en plaatselijk licht verhoogde gehalten aan koper en naftaleen. Omdat de gemeten gehalten ruim beneden de tussenwaarden liggen en er bij de gemeten gehalten geen risico's voor milieu en volksgezondheid worden verwacht, is aanvullend onderzoek destijds niet noodzakelijk geacht.

In het kader van de planontwikkeling voor bedrijventerrein Fortenveld en Vestingveld is in opdracht van de gemeente Zeewolde een actualisatie van het bodemonderzoek uit 2001 uitgevoerd <sup>4)</sup>. Doel van de actualisatie was het inventariseren en evalueren van bekende bodemverontreinigingen en potentieel bodemverontreinigende activiteiten om de (financiële) haalbaarheid van de planontwikkeling te kunnen inschatten.

Uit de actualisatie is gebleken dat het er sinds 2001 geen bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden. Het is derhalve aannemelijk dat de kwaliteit van de grond en/of grondwater sindsdien verminderd is en/of dat er vanuit milieuhygiënisch oogpunt bezwaar bestaat tegen de uitvoering van dit bestemmingsplan. Aanvullend bodemonderzoek in het kader van het voorliggende bestemmingsplan kan derhalve achterwege blijven.

#### **4. 5. Archeologie**

In de gemeente Zeewolde liggen unieke archeologische waarden. Samen vormen zij het bodemarchief. Dit bodemarchief is van groot maatschappelijk belang, omdat voor de geschiedschrijving de samenleving voor het merendeel afhankelijk is van archeologisch onderzoek. Pas voor de periode vanaf de Late-Middeleeuwen kunnen wij ons tot papieren en nu ook digitale archieven en bibliotheken wenden. Tegelijkertijd faciliteert het bodemarchief als onderdeel van de ondergrond allerlei ruimtelijke functies die verband houden met wonen, werken en recreëren. Deze functies gaan niet altijd goed samen met het streven naar behoud en een goed beheer van het

<sup>3)</sup> Bodemkundig en geohydrologisch onderzoek Polderwijk (Witteveen en Bos; 2001).

<sup>4)</sup> Royal Haskoning (2006).

bodemarchief. Archeologische waarden zijn namelijk gevoelig voor bodemingrepen, zoals ploegen, heien, graven en veranderingen in het waterpeil. Daarom is het noodzakelijk dat de gemeente in het ruimtelijk beleid waarborgen inbouwt, zodat belangrijke archeologische waarden zoveel mogelijk worden ontzien dan wel, indien dit om redenen van zwaarder wegende maatschappelijke belangen niet mogelijk is, worden veiliggesteld door middel van professionele archeologische opgravingen.

De gemeente wil met het archeologiebeleid bereiken dat:

- bij ruimtelijke ontwikkelingen zorgvuldig wordt omgegaan met archeologische waarden, zodat deze waar mogelijk behouden blijven voor toekomstige generaties;
- archeologische waarden meer worden ingezet ter versterking van de ruimtelijke kwaliteit, identiteit en cultuurbeleving.

Gemeenten zijn op grond van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg, die op 1 september 2007, in werking is getreden, verplicht om bij het vaststellen van bestemmingsplannen en het bestemmen van gronden, rekening te houden met het behoud van archeologische waarden. Ten behoeve hiervan heeft de gemeente een Archeologische beleidskaart ontwikkeld die is gebaseerd op een uitgebreid archeologisch bureauonderzoek. Op de beleidskaart wordt onderscheid gemaakt in een aantal archeologische beleidscategorieën op basis van de aanwezige archeologische waarden of de trefkans daarop. Het plangebied ligt hierop in "Archeologievrij gebied" waar geen lage archeologische verwachting of geen archeologische verwachting heerst. Dit gebied is hiermee vrijgegeven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Toch is, vanwege de grootschalige ingrepen in de bodem, die dit bestemmingsplan mogelijk maakt, een waarderend veldonderzoek <sup>5)</sup> uitgevoerd.

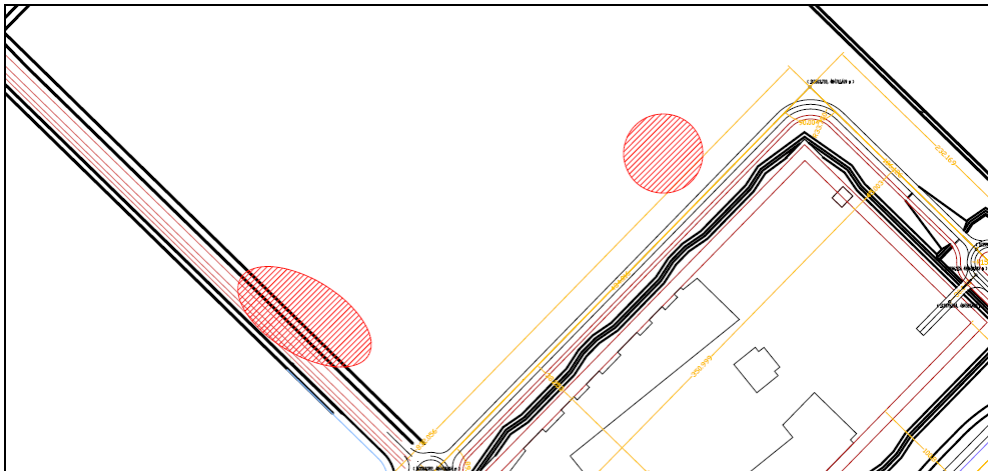
Uit het onderzoek blijkt dat in het noordoostelijk deel van het plangebied een oud, mogelijk mesolithisch, oppervlak aanwezig is, dat hoge potentiële waarde heeft. In de waardering volgens de KNA en in overleg met de provinciaal archeoloog is geconcludeerd dat het plangebied kan worden vrijgegeven voor bouwactiviteiten, met uitzondering van een tweetal mogelijke vindplaatsen (weergegeven in figuur 8). Hier zijn indicatoren voor het mogelijk aanwezig zijn van archeologische resten aangetroffen.

Echter blijkt uit de bodemopbouw dat het archeologisch niveau zwaar is aangetast. Bij slechts 6 van de 230 boringen is er sprake van een intact bodemprofiel. Ter plaatse van de mogelijke vindplaatsen blijkt de bodem ook geheel of gedeeltelijk geërodeerd te zijn. Deze liggen bovendien ver uit elkaar, zodat ook niet kan worden gesproken van een concentratie of nederzetting. Het feit dat op het dekzand kleiige sedimenten liggen past bij het beeld dat de top van het dekzand grotendeels is geërodeerd en verklaart het relatief grote aantal visbotresten dat is aangetroffen. Gezien de uitkomsten van het waarderend veldonderzoek wordt geen archeologisch vervolgonderzoek aanbevolen.

---

<sup>5)</sup> ARC-Rapporten 2006-114 (ARC B.V., 2007).





Figuur 8. (Mogelijke) archeologische vindplaatsen

Vanuit archeologisch oogpunt kunnen de voorgenomen ontwikkelingen zonder bezwaar worden uitgevoerd. Mochten er bij de uitvoering van de werkzaamheden toch archeologische resten worden aangetroffen dient de provinciaal archeoloog ingelicht te worden.

#### 4. 6. Ecologie

In het bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met het beleid en de wetgeving ten aanzien van de natuurbescherming. Het natuurbeleidskader wordt gevormd door de *Natuurbeschermingswet* en de *Flora- en faunawet*. Respectievelijk hebben de wetten betrekking op de bescherming van waardevolle gebieden en van waardevolle soorten. Uitgangspunt is dat met beide geen strijdigheid ontstaat. Voor een inzicht hierin is voor de ontwikkeling van bedrijventerrein Vestingveld een ecologische beoordeling uitgevoerd. Het bijbehorende rapport is opgenomen in bijlage 2. In deze beoordeling wordt uitgegaan van het ontwikkeling van zowel Vestingveld als Fortenveld, alsmede de gefaseerde uitbreiding van het bedrijventerrein. Omdat alleen Vestingveld met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, zal de invloed van de ontwikkelingen op ecologische waarden verminderen.

De ontwikkeling omvat de herinrichting van voormalig intensief, agrarisch gebruikt gebied tot een industriegebied met veel water, glooiende oevers en groenzones. Onderwerp van onderzoek is daarom of en in hoeverre habitatverlies voor soorten optreedt. Voor een uitgebreide onderbouwing wordt verwezen naar bijlage 2.

##### 4.6.1. Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een beschermd natuurgebied of van de Ecologische Hoofdstructuur. Wel zijn er op ruim een kilometer afstand gebieden met beschermde natuurwaarden gelegen. Het gaat om het Natura 2000-gebied *Veluwerandmeren* en het wetland *Wolderwijd*, dat hier

onderdeel van uitmaakt. Ten westen van het plangebied ligt het Horsterwold, een bos- en recreatiegebied dat onderdeel vormt van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het Horsterwold vormt binnen de EHS een schakel in de oost-west gerichte ecologische verbinding tussen Oostvaardersplassen en de Veluwe.

#### *Natura 2000-gebieden*

Aan de hand van de ecologische beoordeling wordt geconcludeerd dat de aangewezen natuurwaarden van de Natura 2000-gebieden niet door de herinrichting worden beïnvloed en dat er geen sprake is van een kans op een (significant) negatief effect op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied "Veluwerandmeren". Hieruit volgt dat voor de uitvoering van de plannen geen vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet nodig is en dat er geen noodzaak is voor aanvullend onderzoek naar mogelijke effecten op Natura 2000-gebieden en de aangewezen natuurwaarden.

#### *Ecologische hoofdstructuur*

Ten aanzien van de EHS wordt geconcludeerd dat als gevolg van de realisatie van bedrijventerrein Fortenveld en Vestingveld geen afbreuk wordt gedaan aan de natuurdoelstellingen in het Horsterwold en voor de nog te realiseren verbindingzone Horsterwold-Harderbroek. Daardoor treedt er geen conflict op met de regelgeving omtrent de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur.

#### 4.6.2. Soortenbescherming

De bescherming van soorten is vastgelegd in de *Flora- en faunawet*. Hierin zijn bepalingen opgenomen van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. Volgens deze wet is een aantal planten- en diersoorten aangewezen die licht, middelzwaar of zwaar beschermd zijn. Voor licht beschermde soorten geldt een vrijstelling bij ruimtelijke projecten. Voor middelzwaar beschermde soorten geldt alleen een vrijstelling wanneer de beoogde werkzaamheden worden uitgevoerd volgens een door LNV goedgekeurde gedragscode. Voor zwaar beschermde soorten dient bij ruimtelijke ingrepen ontheffing te worden aangevraagd. Behalve de *Flora- en faunawet* is ook de Rode Lijst van belang, waarop zeldzame en bedreigde soorten zijn opgenomen.

Uit de ecologische beoordeling blijkt dat in het plangebied enkele licht beschermde amfibieën en zoogdiersoorten voorkomen. In het plangebied zijn geen verblijfplaatsen van vleermuizen te verwachten, door de afwezigheid van geschikte gebouwen of oudere bomen. Wel vormt het een marginaal foerageergebied voor enkele algemene vleermuissoorten. In de omgeving is echter voldoende alternatief en kwalitatief beter foerageergebied voorhanden.

Verder is het plangebied een verblijfsgebied voor vogels. Bij werkzaamheden moet volgens de *Flora- en faunawet* rekening worden gehouden met het broedseizoen van vogels. Het is niet waarschijnlijk dat in het plangebied

jaarrond beschermde nesten voorkomen. Er zijn verschillende mogelijkheden om conflicten met de wet te voorkomen. Alle werkzaamheden buiten het broedseizoen uitvoeren is een afdoende optie. Een alternatief is om versturende werkzaamheden voor aanvang van het broedseizoen te beginnen, zodat broedpogingen in het werkgebied achterwege blijven.

Indien rekening wordt gehouden met de in het rapport genoemde maatregelen, ontstaan er als gevolg van de ontwikkeling geen conflicten met de *Flora- en faunawet*. Vanuit de soortenbescherming bestaan er geen belemmeringen voor de ontwikkelingen.

#### **4. 7. Externe veiligheid**

Voor externe veiligheid is het beleid voor inrichtingen afkomstig uit het *Besluit externe veiligheid inrichtingen* (Bevi), dat 27 oktober 2004 van kracht is geworden, en de *Wet Milieubeheer*. Het externe veiligheidsbeleid voor transport van gevaarlijke stoffen staat in de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen die op 4 augustus 2004 in de staatscourant is gepubliceerd. De inrichtingen die onder de *Wet milieubeheer* vallen, hebben een veiligheidscontour van een bepaalde afstand. Kwetsbare objecten (zoals woningen, scholen en ziekenhuizen) behoren buiten deze veiligheidszone te staan. Met de QRA-methode, een risicoberekening, worden met risicocontouren de zones met een bepaald risico om een installatie begrenst.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar op overlijden van een onbeschermd individu buiten de inrichting naar aanleiding van een ongevoerd voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Voor het PR zijn normen vastgesteld. Voor nieuwe situaties is de maximale toelaatbare overlijdenskans van een persoon 1 op een miljoen. Woningen of andere kwetsbare objecten mogen niet liggen tussen de  $10^{-6}$  risicocontour en de inrichting of transportroute.

Inrichtingen die onder het Bevi vallen hebben behalve een plaatsgebonden risicocontour ook een zogenaamd invloedsgebied (het groepsrisico). Het groepsrisico (GR) is de cumulatieve kans per jaar dat tenminste een aantal mensen slachtoffer wordt van een ongeval. Het is dus gekoppeld aan personendichtheid binnen het invloedsgebied van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het resultaat van een groepsrisicoberekening is een grafiek (Fn-curve). Het groepsrisico wordt getoetst aan een oriëntatiewaarde. De gemeente mag als bevoegd gezag van deze norm afwijken als daar belangrijke redenen (motivatiebeginsel) voor zijn.

Op basis van de Risicokaart Flevoland is de bestaande situatie voor het plangebied en de omgeving daarvan in beeld gebracht. De risicokaart vormt een ruimtelijke weergave van de risico's in de omgeving. Op de risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde.

### Vervoer gevaarlijke stoffen

Het vervoer van gevaarlijke stoffen in Nederland is geregeld in de *Wet vervoer gevaarlijke stoffen* (1995). In het kader van de *Wet vervoer gevaarlijke stoffen* is het mogelijk een routingsverordening op te stellen. In de aanvullende voorschriften voor Nederlands grondgebied van het VLG (Reglement vervoer over land van gevaarlijke stoffen) is bepaald dat transporteenheden met gevaarlijke stoffen een zodanige route moeten volgen, dat bebouwde kommen zoveel mogelijk worden vermeden.



Figuur 9. Risicokaart Flevoland (Bron: [www.risicokaart.nl](http://www.risicokaart.nl))

Gemeenten kunnen bij plaatselijk voorschrift (verordening) wegen of weggedeelten aanwijzen waarover bepaalde daartoe aangewezen gevaarlijke stoffen moeten worden vervoerd. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over het water in Nederland is ook geregeld in de *Wet vervoer gevaarlijke stoffen* en omvat veelal vergelijkbare regels als voor vervoer over de weg, waarbij over het water geen routing mogelijk is.

Het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is op dit moment gebaseerd op Nota risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (nota RNVGS, 1996). Met de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen Staatsblad 2004, 147, wordt dit beleid verder verduidelijkt.

Voor nieuwe situaties is de grenswaarde van het PR voor het vervoer gevaarlijke stoffen gesteld op het niveau van  $10^{-6}$ /jaar. Voor bestaande situaties is dit de streefwaarde. De waarde voor het groepsrisico is per km-route of -tracé bepaald op  $10^{-2}/N^2$ . "N" is hierbij het aantal slachtoffers. Dit wil dus zeggen dat een calamiteit met 10 slachtoffers maximaal eens in de 10.000 jaar mag optreden, of een frequentie van  $10^{-4}$ /jaar mag hebben. Voor 100 slachtoffers geldt een frequentie van  $10^{-6}$ /jaar (eens in de miljoen jaar), enzovoort. De oriënterende waarde houdt in dat het bevoegd gezag daarvan gemotiveerd kan afwijken. Berekende risico's worden getoetst aan deze normen.

Er zijn in de gemeente Zeewolde geen vastgestelde routes voor vervoer gevaarlijke stoffen met een veiligheidszone voor externe veiligheid. Wel vindt op de aan het plangebied grenzende Gooiseweg (N305) incidenteel transport van gevaarlijke stoffen plaats. De provincie is bezig in overleg met gemeenten en vervoerders voorkeursroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen nader te bepalen. Hierbij zullen ook buisleidingen worden betrokken. Mogelijk wordt de Gooiseweg in de toekomst aangewezen als route voor vervoer van gevaarlijke stoffen.

Het toekomstige bedrijventerrein bevindt zich op relatief grote afstand (300 meter) van de Gooiseweg (N305). De beperkte toename van de personendichtheid die dit bestemmingsplan mogelijk maakt, bevindt zich naar verwachting buiten een toekomstig invloedsgebied voor het GR van de Gooiseweg.

#### *Externe veiligheid inrichtingen*

Volgens de risicokaart bevinden zich binnen het plangebied geen inrichtingen met een relevante contour voor externe veiligheid. Buiten het plangebied zijn er in de omgeving diverse inrichtingen met een relevante contour voor externe veiligheid (op bedrijventerrein Trekkersveld I). Geen van deze inrichtingen heeft echter een contour die binnen het plangebied valt.

Bedrijfsactiviteiten die onder het Bevi vallen, worden in dit bestemmingsplan uitgesloten. Als zodanig hoeft met dit aspect geen rekening te worden gehouden.

#### *Vuurwerkbedrijven*

Ingevolge het in 2002 in werking getreden Vuurwerkbesluit dient ook via het spoor van de ruimtelijke ordening expliciet aandacht te worden besteed aan de veiligheidsafstanden die gelden voor vuurwerkopslag. In dit bestemmingsplan wordt de grootschalige opslag van vuurwerk niet toegestaan.

Aan situaties waarin niet meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk wordt opgeslagen, wordt in het kader van dit bestemmingsplan niet expliciet aandacht besteed. De hiervoor geldende veiligheidsafstand is dusdanig klein (8 m), dat hieraan in de meeste gevallen kan worden voldaan door de opslagplaats en de deuropening op een juiste wijze op het perceel te projecteren. In het bestemmingsplan worden daarom geen afstandseisen opgenomen. Nadere regulering kan via het milieuspoor (vergunning of melding) plaatsvinden. Vanzelfsprekend is handel in en opslag van consumentenvuurwerk uitsluitend toegestaan, wanneer dit past binnen de bestemming die aan de betreffende gronden is gegeven. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen is niet van toepassing op vuurwerkopslagplaatsen.

#### 4. 8. Luchtkwaliteit

Een onderdeel van de *Wet milieubeheer* betreft luchtkwaliteit. De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft de wet tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkeling, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

Projecten die 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreinigingen, hoeven niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de wettelijke luchtkwaliteitsnormen (in de vorm van grenswaarden). Projecten die wel in betekende mate (IBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging, kunnen worden opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Indien een project niet in het NSL is opgenomen, kan het project alsnog doorgang vinden. Echter, alleen bij een expliciete toetsing aan de grenswaarden waarbij geen overschrijding door de aangevraagde activiteiten van deze grenswaarden wordt veroorzaakt, kan een dergelijk 'IBM project' gerealiseerd worden.

Het begrip NIBM speelt een belangrijke rol in de nieuwe regelgeving en is uitgewerkt in het Besluit 'Niet in betekende mate bijdragen' en de Regeling 'Niet in betekende mate bijdragen'. In de regeling NIBM is een aantal activiteiten, zoals projecten tot 1500 woningen met 1 ontsluitingsweg (3000 met 2 ontsluitingswegen), tot 100.000 m<sup>2</sup> kantooroppervlakte met 1 ontsluitingsweg (200.000 m<sup>2</sup> met 2 ontsluitingswegen) en intensieve veehouderijen (afhankelijk van het aantal dieren), bij voorbaat aangemerkt als niet in betekende mate.

Het toekomstige bedrijventerrein zal invloed hebben op de luchtkwaliteit in de omgeving. De emissies van bedrijventerrein Fortenveld en Vestingveld bestaan uit emissies vanuit de te vestigen bedrijven en de emissies ten gevolge van het verkeer op en rondom het bedrijventerrein.

Om inzicht te krijgen in de invloed van de voorgestelde ontwikkelingen op de luchtkwaliteit is een luchtkwaliteitonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 4. In dit onderzoek wordt uitgegaan van de ontwikkeling van het oorspronkelijke plan, met zowel Vestingveld als Fortenveld. Aangezien alleen Vestingveld planologisch mogelijk wordt gemaakt, zal de invloed van het plan op de luchtkwaliteit ten opzichte van het onderzoek verminderen.

In dit onderzoek is de invloed van het toekomstige bedrijventerrein op de luchtkwaliteit berekend aan de hand van een inschatting van de mogelijk te vestigen bedrijven op het terrein. Van deze bedrijven en de daarbij horende verkeersbewegingen op het terrein zijn de emissies van NO<sub>2</sub> en fijn stof naar de omgeving bepaald. De heersende concentratie inclusief de berekende bijdrage van de bedrijven en omliggende wegen wordt vervolgens getoetst aan de Wlk. Uit de bepaling van de jaargemiddelde concentraties

komt naar voren dat het gecombineerde effect van het toekomstige bedrijventerrein en de beschouwde wegen leiden tot een toename van de jaargemiddelde NO<sub>2</sub> en fijn stof concentratie. Deze toename leidt voor zowel NO<sub>2</sub> als voor fijn stof niet tot overschrijdingen van de grenswaarden.

Uit de bepaling van het aantal overschrijdingen van de geldende grenswaarden komt naar voren dat het gecombineerde effect van de beschouwde wegen en het toekomstige bedrijventerrein leiden tot een toename van het aantal overschrijdingen van de daggemiddelde concentratie voor fijn stof. Voor fijn stof leidt de toename nergens tot overschrijdingen van het maximaal toegestane aantal overschrijdingen.

Uit toetsing van de invloed op de luchtkwaliteit ten gevolge van de ontwikkeling van bedrijventerrein Fortenveld en Vestingveld aan de *Wet milieubeheer* blijkt dat in alle jaren geen overschrijdingen van de toelaatbare grenswaarden worden berekend. Dit geldt zowel voor de emissies vanuit de bedrijven als vanuit het verkeer.

Naar aanleiding van de overlegreactie van de VROM-Inspectie zijn de CAR-berekening uit het luchtkwaliteitonderzoek geactualiseerd. Daarbij zijn de oorspronkelijke aannames ingevoerd in een nieuwere versie van CAR. De bijbehorende berekeningen zijn opgenomen in bijlage 5. Uit de actualisatie blijkt dat nog steeds ruimschoots kan worden voldaan aan de grenswaarden uit de *Wet Milieubeheer*.

Uit bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de realisatie van het bedrijventerrein voldoet aan de luchtkwaliteitseisen. Derhalve zal het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormen voor de realisatie van het bedrijventerrein Fortenveld - Vestingveld te Zeewolde.

## 5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

### 5. 1. Toelichting op het juridisch systeem

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2008. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2008 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen conform de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden, met inachtneming van de *Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)*.

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsbepalingen van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels (per bestemming) de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

Het bestemmingsplan vervult in het onderhavige plangebied in belangrijke mate een ontwikkelingsfunctie. Het beleid is erop gericht het plangebied te ontwikkelen als bedrijfsterrein. Gezien de gewenste ruimtelijke en functionele structuur, is gekozen voor een overwegend globale planvorm, waarbij binnen de bestemming "Bedrijventerrein" ruimte is voor een flexibele inrichting.

### 5. 2. Toelichting op de bestemmingen

#### *Bedrijventerrein*

Op de delen van het bedrijventerrein waar de definitieve inrichting bekend is, is de bestemming "Bedrijventerrein" van kracht. Ter plaatse zijn bedrijfsmatige activiteiten tot maximaal milieucategorie 3.2 toegestaan. Ook de daaraan ondergeschikte kantoren, grootschalige detailhandel, inpandige leisure en ondersteunende horeca kunnen worden gerealiseerd. In de regels zijn aanvullende eisen gesteld met betrekking tot de toegestane activiteiten en de gebouwen.

Ten aanzien van de situering van gebouwen en parkeerplaatsen en de dwarsprofielen van wegen kunnen nadere eisen worden gesteld. Dit als waarborging van de, in het beeldkwaliteitplan gestelde, kwaliteitseisen.

#### *Groen*

De bestemming is toegekend aan alle gronden waar structuurbepaalde groenvoorzieningen worden aangebracht.



*Recreatie*

Ter plaatse van de groen-blauwe zone zijn recreatieve functies mogelijk ter plaatse van de bestemming "Recreatie". Hiernaast is een lichte vorm van horeca (tot categorie 2) mogelijk binnen de bestemming. Verder is één bedrijfswoning toegestaan.

*Verkeer*

De bestemming is toegekend aan alle gronden waaraan primair de verkeersfunctie is verbonden. Bruggen worden binnen de bestemming "Water" geregeld.

*Water*

De bestemming is toegekend aan het oppervlaktewater, voor zover dit van redelijk belang is voor de waterhuishouding. Binnen de bestemming water zijn bruggen geregeld. Hiervoor zijn de aanduidingen "brug" en "specifieke vorm van verkeer - fietsbrug" opgenomen.

## **6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID**

### **6. 1. Algemeen**

De door de gemeente voorgenomen ontwikkeling van bedrijventerrein Fortenveld en Vestingveld is op het niveau van het stedenbouwkundig plan uitgewerkt. Op basis van het stedenbouwkundig plan en gebaseerd op het, voor het bedrijventerrein normaal te achten, kostenniveau voor de civiel-technische afwerking en het opbrengstenniveau voor de uitgifte aan de nagestreefde doelgroepen, is een grondexploitatie opgesteld. Op basis van deze grondexploitatie blijkt dat het plan, uitgaande van een redelijke afzetperiode, financieel haalbaar is te ontwikkelen.

### **6. 2. Grondexploitatie**

Het doel van de, in de Wro opgenomen, grondexploitatieregeling is het bieden van ruimere mogelijkheden voor het kostenverhaal en het creëren van meer sturingsmogelijkheden. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de publiekrechtelijke weg via een exploitatieplan en de privaatrechtelijke weg in de vorm van overeenkomsten. In het geval van een exploitatieplan kan de gemeente eisen en regels stellen ten aanzien van de desbetreffende gronden en fasering. Bij de privaatrechtelijke weg worden dergelijke afspraken in een anterieure overeenkomst vastgelegd.

Het bestemmingsplan voorziet in de aanleg van diverse nieuwe hoofdgebouwen. Deze vallen onder de bouwplannen zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. In de Wro is opgenomen dat voor dergelijke bouwplannen, in verband met het kostenverhaal van de gemeente, een exploitatieplan opgesteld dient te worden. Deze verplichting vervalt indien het kostenverhaal op een andere wijze is verzekerd en het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk wordt geacht. De gemeente heeft de gronden in het plangebied in eigendom. In dergelijke gevallen kan de gemeente de kosten die zij maakt met betrekking tot de planontwikkeling, verhalen door middel van de gronduitgifte. Hiermee is het kostenverhaal voldoende verzekerd en wordt van het opstellen van een exploitatieplan afgeweken.

## **7. OVERLEG EN INSPRAAK**

In het kader van ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het voorontwerp op 12 januari 2010 toegezonden aan diverse (overheids)instanties.

Op grond van het bepaalde in artikel 1.3.1 van het Bro is op 12 januari 2010 in de Zeewolder Actueel een kennisgeving gepubliceerd van het voorontwerp. Het voorontwerp is digitaal raadpleegbaar gemaakt en vanaf 13 januari t/m 23 februari 2010 ter inzage gelegd. Op 28 januari 2010 is tijdens een inloopbijeenkomst uitleg gegeven over het voorontwerp. Circa 5 geïnteresseerden hebben deze bijeenkomst bezocht.

Los van de ingediende overleg- en inspraakreacties wordt op basis van voortschrijdend inzicht en enkele onvolkomenheden in het voorontwerp nog een aantal ambtshalve aanpassingen voorgesteld.

De reactienota van het overleg en inspraak is opgenomen in bijlage 7.

## 8. RAADSVASTSTELLING

Het ontwerpbestemmingsplan "Fortenveld – Vestingveld" heeft overeenkomstig artikel 3.8 Wro van 22 december 2010 tot en met 1 februari 2011 ter visie gelegen. Tijdens deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld om zijn of haar zienswijze omtrent het plan kenbaar te maken. Er zijn 65 zienswijzen ingediend.

Door Burgemeester en wethouders is een voorstel voor de vaststelling van het bestemmingsplan gedaan, waarin ook op de betreffende zienswijzen is ingegaan. Op een aantal punten zijn naar aanleiding van de zienswijzen wijzigingen voorgesteld. Ook zijn hierbij een aantal ambtshalve wijzigingen voorgesteld. Een en ander is opgenomen in de reactienota bij het raadsvoorstel. Vervolgens is in de gemeenteraad van 26 mei 2011 een amendement aangenomen. Vervolgens is het bestemmingsplan vastgesteld op 26 mei 2011. Voor de raadsstukken wordt verwezen naar bijlage 8 bij deze toelichting.

De belangrijkste wijzigingen die ten opzichte van het ontwerpplan in het juridische deel van het plan (kaart en planregels) zijn aangebracht betreffen de volgende zaken:

1. De maximale bouwhoogte voor het zuidelijke deel van de PDV-locatie wordt teruggebracht van 10 naar 9 meter;
2. Bijlage 1 (Staat van Bedrijfsactiviteiten) is integraal vervangen door een lijst die onderscheid maakt tussen milieucategorie 3.1 en 3.2;
3. In artikel 4.6.1 is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van vuurwerkverkoop en - opslag;
4. De maximale omvang van productiegebonden detailhandel als bedoeld in artikel 4.5 onder b.2 is verlaagd van 150 naar 100 m<sup>2</sup>;
5. Slechts een deel van het oorspronkelijke plangebied van het bestemmingsplan wordt vastgesteld. Enkel de plandelen "bedrijventerrein Vestingveld", "groen-blauwe zone" en benodigde infrastructuur worden met het bestemmingsplan mogelijk gemaakt;
6. De naam van het bestemmingsplan wijzigt in "bestemmingsplan Vestingveld";
7. De afwijkingsbevoegdheid van maximaal 10% van de voorgeschreven goot- en bouwhoogten wordt verwijderd. Artikel 14, onder a komt te luiden: "de bestemmingsregels voor afwijkingen ten aanzien van het voorgeschreven bebouwingspercentage, met dien verstande dat de afwijkingen niet meer dan 10 % mogen bedragen van de in de regels genoemde percentages";
8. De definitie van "leisure" wordt aangepast in die zin dat het uitsluitend om in pandige voorzieningen ten behoeve van sport, cultuur en ontspanning gaat.

In verband met het vorenstaande is de toelichting op enkele punten aangepast. Verder is de toelichting aangepast aan een ecologische beoordeling.

===