

# **GEMEENTE ZEEWOLDE**

## **BESTEMMINGSPLAN**

### **HARDERWOLD E.O.**

Opdrachtnummer : 07.12

Identificatienr. : NL.IMRO.0050.BPHarderwoldeo-VS01

Auteurs : *mRO*

Datum : september 2013

Versie : 7

Vastgesteld d.d. : 26 september 2013

Inhoud : Toelichting (incl. bijlagen)  
Regels (incl. bijlagen)  
Analoge verbeelding (plankaart)



## INHOUD VAN DE TOELICHTING

<b>1</b>	<b>INLEIDING .....</b>	<b>5</b>
1.1	AANLEIDING .....	5
1.2	LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED .....	5
1.3	VIGERENDE BESTEMMINGSPLANNEN .....	6
1.4	PLANHISTORIE .....	7
1.5	EEN ACTUEEL BESTEMMINGSPLAN .....	8
1.6	OPBOUW TOELICHTING .....	9
<b>2</b>	<b>BELEIDSASPECTEN .....</b>	<b>11</b>
2.1	INLEIDING .....	11
2.2	GEMEENTELIJK BELEID .....	11
2.3	PROVINCIAAL BELEID .....	18
2.4	REGIONAAL BELEID (WATERSCHAP) .....	22
2.5	RIJKSBELEID .....	23
<b>3</b>	<b>HUIDIGE SITUATIE .....</b>	<b>27</b>
3.1	GESCHIEDENIS .....	27
3.2	RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE STRUCTUUR .....	27
3.2.1	<i>Algemeen</i> .....	27
3.2.2	<i>Recreatie</i> .....	29
3.2.3	<i>Natuur</i> .....	31
3.2.4	<i>Verkeer</i> .....	32
<b>4</b>	<b>TOEKOMSTIGE SITUATIE .....</b>	<b>35</b>
4.1	INLEIDING .....	35
4.2	INTEGRALE OPZET HARDERWOLD .....	35
4.3	GOLF- EN BOSRESORT HARDERWOLD .....	37
4.4	NATUURONTWIKKELING .....	40
<b>5</b>	<b>MILIEU .....</b>	<b>43</b>
5.1	GELUID .....	43
5.2	BODEM .....	44
5.3	BEDRIJVIGHEID EN MILIEUZONERING .....	46
5.4	EXTERNE VEILIGHEID .....	48
5.5	LUCHTKWALITEIT .....	51
5.6	WATERTOETS .....	52
5.7	ARCHEOLOGIE .....	58
5.8	FLORA EN FAUNA .....	61
<b>6</b>	<b>JURIDISCHE ASPECTEN .....</b>	<b>65</b>
6.1	OPBOUW REGELS EN VERBEELDING .....	65
6.2	OPBOUW BESTEMMINGSREGELS .....	66
6.3	OPBOUW (ANALOGE) VERBEELDING .....	66
6.4	AFSTEMMING MET ANDERE REGELGEVING .....	67
6.5	ARTIKELGEWIJZE TOELICHTING .....	67
<b>7.</b>	<b>UITVOERBAARHEID .....</b>	<b>75</b>
7.1	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID .....	75
7.2	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID .....	75
7.3	HANDHAVING .....	76

***Bijlagen bij toelichting:***

1. Update bodem- en ecologisch onderzoek ten behoeve van de 2e wijziging van het bestemmingsplan Harderwold/Roerdomp, Natuurmonumenten, februari 2011.
2. Reactienota vooroverleg en inspraak voorontwerpbestemmingsplan Harderwold en omgeving.

# 1 INLEIDING

## 1.1 Aanleiding

Met dit bestemmingsplan 'Harderwold en omgeving' is beoogd om een actueel planologisch-juridisch kader te bieden voor het golf- en bosresort Harderwold, waartoe ook een recreatieterrein behoort, alsmede de aangrenzende bos- en natuurterreinen.

De diverse bestaande planologische regelingen (bestemmingsplannen, wijzigingsplannen, etc.) worden daarbij vervangen door één actueel bestemmingsplan dat is afgestemd op de actuele eisen van beleid en beheer, op basis waarvan vergunningen kunnen worden verleend.

Aanleiding vormt de actualisering van bestemmingsplannen waaraan de gemeente Zeewolde momenteel werkt. In dit kader staat vooral de huidige planologische situatie van het gebied centraal.

Nadrukkelijk wordt gesproken over het vastleggen van de bestaande planologische situatie, aangezien er binnen de geldende planologische regimes diverse ontwikkelingen mogelijk zijn gemaakt, waaraan rechten kunnen worden ontleend. Deze zijn in onderhavig bestemmingsplan zoveel mogelijk één op één overgenomen.

Andere ruimtelijke ontwikkelingen worden alleen in het plan meegenomen als zij passen binnen de geformuleerde beleidslijnen van de gemeente Zeewolde.

## 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Nabij het Veluwemeer en ten noordoosten van de provinciale weg richting Harderwijk en Lelystad (Ganzenweg, N302), ligt aan de rand van het Harderbos het golf- en bosresort Harderwold.

Tegenover dit golf- en bosresort, ten zuiden van de Ganzenweg, liggen gronden die in het recente verleden op initiatief van Natuurmonumenten zijn omgevormd van landbouwgrond naar natuur (plan Roerdomp). Dit nieuwe natuurterrein grenst aan een groter natuurgebied, het Harderbroek.

Concreet wordt het plangebied als volgt begrensd:

- Aan de noordzijde door het Harderbos;
- Aan de oostzijde door de Hoge Dwarsvaart, tevens de gemeentegrens met de gemeente Dronten;
- Aan de zuidoostzijde door de Harderhaven, gelegen aan de provinciale weg N306 (Harderdijk);
- Aan de zuidzijde door het natuurgebied Harderbroek, gelegen aan de provinciale weg N707 (Knardijk);
- Aan de westzijde door de Pluvierentocht;

Op de volgende pagina is een figuur opgenomen met de ligging van het plangebied.



Ligging plangebied (bron: Google Earth)

### 1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Momenteel gelden er in het plangebied 6 bestemmingsplannen (inclusief herzieningen en wijzigingen) die door het opstellen van het voorliggende bestemmingsplan (deels) worden vervangen. Het betreft:

- Bestemmingsplan Knardijkgebied, vastgesteld 26 juni 1986, gedeeltelijk goedgekeurd 11 december 1986;
- Partiële herziening bestemmingsplan Knardijkgebied, Harderwold, vastgesteld 29 januari juni 1986, vastgesteld 29 januari 2004, goedgekeurd 4 mei 2004;
- Bestemmingsplan Harderwold / Roerdomp, vastgesteld 29 januari 2004, goedgekeurd 4 mei 2004;

- Bestemmingsplan Harderwold / Roerdomp, wijziging Pluvierenweg, vastgesteld 22 maart 2005;
- Bestemmingsplan Buitengebied, vastgesteld 28 september 2006, goedgekeurd 14 mei 2007;
- Wijzigingsplan 'Harderwold/Roerdomp 2<sup>e</sup> wijziging, vastgesteld op 28 juni 2011.

#### 1.4 Planhistorie

Het recreatiepark Harderwold is in 1988 door een projectontwikkelaar (de Cammingha-Groep) verworven. Omdat de bestaande opzet van het recreatiepark niet meer voldeed aan de te verwachten vraag, is de ontwikkelaar bezig om het bestaande park te vernieuwen en om te vormen tot een golf- & bosresort. Voor de nieuwe opzet van het recreatiepark alsmede de aanleg van het natuurgebied Roerdomp bood, met uitzondering van de te vervangen recreatiewoningen, het bestaande bestemmingsplan Knardijkgebied (1986) onvoldoende basis. Daarom is ten behoeve van al deze gewenste ontwikkelingen in 2002-2003 een nieuw bestemmingsplan Harderwold/ Roerdomp opgesteld, dat in de gewenste planologische mogelijkheden voorziet.

In het bestemmingsplan Harderwold/ Roerdomp is tevens rekening gehouden met een aantal toekomstige ontwikkelingen, waarvan de uitvoerbaarheid nog niet volledig vaststond op het moment van de vaststelling in 2004. Omdat de kans reëel aanwezig was dat deze ontwikkelingen binnen de planperiode zouden worden vervuld, is hiertoe gekozen voor een drietal wijzigingsbevoegdheden op basis van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (oud). De in de wijzigingsbevoegdheden beschreven ontwikkelingen hebben betrekking op het volgende:

- Door nauwe samenwerking tussen de ontwikkelaar en Natuurmonumenten is begin deze eeuw een plan ontwikkeld, dat leidt tot versterking van de Ecologische Hoofdstructuur ter plaatse van de Pluvierentocht. Onderdeel van dit plan is de ontwikkeling van een meer robuuste ecologische verbindingszone van 250 m tussen het natuurterrein Roerdomp en het Harderbos. Op de bijbehorende kaart is nog slechts bij recht een strook opgenomen van 50 m met de bestemming 'Bos en Natuur' (BN). Als gevolg van het streven naar een meer robuuste verbindingszone zal de golfbaan 200 m moeten opschuiven naar het zuidoosten richting Harderdijk. De wijzigingsbevoegdheid voorziet in deze mogelijkheid. Hiertoe zijn onder andere grondruiltransacties noodzakelijk.
- Daarnaast heeft de provincie Flevoland, vanwege de toename van het autoverkeer de N302 tussen Lelystad en Harderwijk laten verdubbelen en daarmee de status van autoweg gegeven. De baanverdubbeling van de Ganzenweg, waarmee begin 2004 al een start was gemaakt, vormde daarmee het laatste deel in de voltooiing van de verdubbeling van de N302. Een van de consequenties van de baanverdubbeling was de vermindering van het aantal afslagen, waaronder die van de Pluvierenweg. Onderdeel van deze reconstructie vormde dan ook de afsluiting van de Pluvierenweg als afslag van de Ganzenweg voor gemotoriseerd verkeer en het verleggen van de ontsluiting van het Harderbos c.q.

recreatiepark vanaf de Harderdijk. Door deze ontwikkeling is het mogelijk de golfbaan te verschuiven in zuidoostelijke richting over de Pluvierenweg heen.

Het toepassen van de wijzigingsbevoegdheden past binnen het al eerder ingezette integrale proces (verschuiving golfbaan, verbreding ecologische zone langs de Pluvierentocht, baanverdubbeling Ganzenweg, aanleg nieuwe Pluvierenweg), waarin meerdere participanten (provincie Flevoland, gemeente Zeewolde, ontwikkelaar en Natuurmonumenten) een rol spelen. Vanwege de toentertijd gewenste spoedige realisatie van de reconstructie van de Ganzenweg en de daarmee samenhangende aanleg van de nieuwe ontsluiting vanaf de Harderdijk, is het tracé van de nieuwe ontsluitingsweg in 2005 separaat geregeld in het wijzigingsplan "Wijziging Pluvierenweg". Inmiddels is anno 2011 aan de overige gestelde randvoorwaarden voldaan, hetgeen geresulteerd heeft in het opstellen van een tweede wijziging van het bestemmingsplan "Harderwold/Roerdomp". Zoals reeds in paragraaf 1.3 is aangegeven is dit wijzigingsplan in 2011 vastgesteld.

Ook de in het plangebied gevoerde projectprocedures voor onder andere een hotel zijn in dit bestemmingsplan meegenomen.

## **1.5 Een actueel bestemmingsplan**

Naast de realisatie van een golf- en bosresort, in combinatie met natuurontwikkeling, is de gemeente Zeewolde voornemens om haar hele grondgebied te voorzien van actuele bestemmingsplannen. Reden is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) die vanaf 1 juli 2008 van kracht is geworden en waarbij is aangegeven dat gemeenten moeten beschikken over actuele en digitale bestemmingsplannen die niet ouder mogen zijn dan 10 jaar.

Daar komt bij dat het bestemmingsplan niet alleen een belangrijk beleidsinstrument voor de gemeente is, maar ook het planologisch en juridisch bindende kader voor de burgers vormt. Het bestemmingsplan vormt het toetsingskader voor bouwplannen en de ruimtelijke inrichting van het gebied. Daarnaast wordt in een bestemmingsplan het ruimtelijke beleid aangegeven voor de komende tien jaar. Vanwege dit eerste aspect is het voor bedrijven en burgers van belang dat het bestemmingsplan duidelijk aangeeft wat de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden zijn.

Vervolgens is het van belang dat in vergelijkbare situaties een zelfde bouwmogelijkheid aanwezig is.

De actualisering van bestemmingsplannen heeft enerzijds betrekking op een aanpassing aan de feitelijke situatie. Anderzijds betreft de actualisering een aanpassing aan gewijzigde beleidsinzichten en aan gewijzigde juridische kaders.

Uitgangspunt bij dit bestemmingsplan is de 'Standaardregeling bestemmingsplannen' die door de gemeente Zeewolde is opgesteld, alsmede de meest recente inzichten omtrent het digitaal en analoog opstellen van bestemmingsplannen zoals dit is verwoord in de landelijke RO standaarden en regels 2008 (o.a. Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen).



## **1.6 Opbouw toelichting**

De toelichting van onderhavig herziening is als volgt opgebouwd. Hoofdstuk 2 omvat het vigerende (planologische) beleid op zowel rijks-, provinciaal- als gemeentelijk niveau.

Hoofdstuk 3 beschrijft in het kort de huidige situatie van zowel het omliggende gebied als het plangebied zelf. In hoofdstuk 4 volgt een beschrijving van de beoogde toekomstige situatie.

Vervolgens wordt in hoofdstuk 5 diverse milieu aspecten beschreven.

In hoofdstuk 6 worden de juridische aspecten van het plan verwoord.

Tot slot gaat hoofdstuk 7 in op de maatschappelijke en economische haalbaarheid.



## 2 BELEIDSASPECTEN

### 2.1 Inleiding

In de keuze van het te voeren beleid dient een gemeente rekening te houden met het opgestelde eigen beleid en dat van het Rijk en de provincie Flevoland. Dit geldt vooral daar waar beleidsuitgangspunten aan de orde komen die betrekking hebben op de inhoud van het plan. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het beleid van de diverse overheden.

### 2.2 Gemeentelijk beleid

De belangrijkste gemeentelijke beleidsnota's die betrekking hebben op het gebied Harderwold e.o. worden in deze paragraaf besproken.

#### ***Toekomstvisie 'Zeewolde, een generatie verder'***

De gemeente Zeewolde heeft in haar toekomstvisie 'Zeewolde, een generatie verder (2001)' haar toekomstplannen beschreven. Bij de totstandkoming van dit rapport zijn veel inwoners uit Zeewolde betrokken. In de toekomstvisie wordt Zeewolde in 2030 als een gemeente gezien met één hoofdkern in een omvangrijk en gevarieerd buitengebied. Een belangrijk doel van de toekomstvisie is een beter voorzieningenniveau en een meer evenwichtige 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. In de komende decennia komen er nieuwe wijken, een completer centrum en meer woningen voor ouderen en voor jongeren. Rust, ruimte en natuur blijven echter de belangrijkste kenmerken van Zeewolde.

#### ***Koersdocument Structuurvisie Zeewolde***

De Raad van Zeewolde heeft in november 2008 de opdracht gegeven voor het opstellen van een Structuurvisie voor de gehele gemeente. Aanleiding hiervoor vormde de wettelijke verplichting uit de nieuwe Wro, de lopende discussie over de schaa sprong van Almere en de behoefte om ook na 25 jaar bestaan helderheid te geven over de toekomst van de gemeente. In dit proces staan de kernwaarden van Zeewolde niet meer ter discussie. Die kernwaarden zijn: rust, ruimte, groen en dynamiek.

Het koersdocument, dat in juni 2009 door de raad is vastgesteld, is een eerste besluit over de hoofdlijnen van de gewenste ontwikkeling. Het is geen uitvoeringsplan. Met het Koersdocument geeft de gemeente aan op welk punt op de horizon zij zich wil oriënteren voor de komende decennia.

Voor de structuurvisie hanteert de gemeente de volgende uitgangspunten:

1. Robuuste toekomstbestendige gemeente: de gemeente Zeewolde wil een robuuste zelfstandige gemeente zijn met een zelfstandige positie in zuidoost Flevoland, waarin de gemeente eigen keuzes kan maken voor de ontwikkeling.
2. Kwaliteit in plaats van kwantiteit: voor bewoners en gebruikers van de gemeente staat kwaliteit voorop. Voordat ruimtelijke ontwikkelingen daadwerkelijk in gang gezet worden wil de gemeente zich beraden op de meerwaarde daarvan.

3. Ruimte voor specifieke bevolkingsgroepen: er is meer ruimte nodig voor diversiteit, waaronder senioren en jongeren. Zij behoeven woonruimte, specifieke voorzieningen en ontwikkelingsmogelijkheden.
4. Gebruik kansen van bos en water: Bos en water zijn kwaliteiten van Zeewolde. Kwaliteiten die nog niet optimaal worden benut bij het aanbod van recreatie, wonen en werken. De gemeente wil deze kansen beter benutten.
5. Gebruik de oriëntatie op het oude land: Zeewolde is van oudsher sterk georiënteerd op het oude land, zowel sociaal-cultureel als qua werkgelegenheid. Deze culturele en ruimtelijke verbondenheid biedt een goede basis voor bestuurlijke samenwerking met de gemeenten aan de overzijde van het randmeer.
6. Sluit niet de ogen voor dynamiek van Almere: Almere is de buurgemeente van Zeewolde, een stad die sterker dan onder invloed staat van de Randstad. Deze dynamiek wil de gemeente Zeewolde benutten.

Voor de structuurvisie zijn op de volgende vijf onderwerpen beleidsuitspraken ontwikkeld, de zogenoemde bouwstenen:

- Ontwikkelingen in een groter perspectief;
- De toekomst van de bestaande kern;
- De economische toekomst;
- De bereikbaarheid;
- De groene toekomst.

Beschreven wordt dat Zeewolde, gezien de centrale ligging in Nederland unieke recreatieve mogelijkheden heeft. Met name de ligging aan water en natuur is een sterke basis voor het recreatieve profiel. Op de randmeren is immers volop waterrecreatie mogelijk.

Voorts is in het koersdocument onderscheid gemaakt in vijf deelgebieden, waaraan per deelgebied een hoofdfunctie wordt toegekend. Het onderhavige plangebied maakt deel uit van het deelgebied "Transformatiezone Randmeer". Met name in dit gebied worden kansen gezien voor functieverandering. Onder andere intensivering van recreatieve functies in de bosrand en aan het water zal ook bij uitstek zal in deze zone moeten plaatsvinden. Gezien de randvoorwaarden die voor die gebied gelden (geen aantasting EHS of Natura 2000, nadruk op woonkwaliteit, behoud kleinschalige karakter) ligt een combinatie van mogelijkheden wel voor de hand.

De combinatie robuuste ecologische verbindingzone (natuurontwikkeling) met golfbaan (versterken recreatie) is hier een duidelijk voorbeeld van. Op de bijbehorende kaart "Indicatie mogelijkheden in Transformatiezone Randmeer" is dit ook aangegeven door voor het plangebied de aanduiding 'Versterken recreatie' op te nemen.

### ***Oplegnotitie Koersdocument***

Naar aanleiding van nieuwe (on)voorzien ontwikkelingen op maatschappelijk, economisch en demografisch gebied en een nieuwe samenstelling van college en de gemeenteraad, is besloten om het 'Koersdocument Structuurvisie Zeewolde' op onderdelen bij te stellen of aan te scherpen, alvorens nadere uitwerking tot Structuurvisie.

Met name de doorlooptijd van de structuurvisie, in combinatie met de mate van uitwerking (gedetailleerdheid) zijn aspecten waar voorafgaand aan het opstellen van de structuurvisie essentiële keuzes in moeten worden gemaakt.

In deze oplegnotitie wordt aangegeven op welke onderdelen van het Koersdocument de uitgangspunten zijn bijgesteld of aangescherpt. De oplegnotitie vormt samen met het Koersdocument het vertrekpunt voor de structuurvisie.

De nieuwe inzichten zijn opgenomen in een oplegnotitie. In deze oplegnotitie is een aantal uitgangspunten van het Koersdocument bijgesteld of aangescherpt. De oplegnotitie vormt samen met het Koersdocument het vertrekpunt voor de structuurvisie (zie ook hierna).

### ***Structuurvisie Zeewolde 2022***

De gemeente Zeewolde formuleert haar ruimtelijke visie op de toekomst tot 2022 in de vorm van een nieuwe structuurvisie. In de structuurvisie wordt duidelijk hoe de gemeente Zeewolde zich de komende jaren wil gaan ontwikkelen. De 'Structuurvisie Zeewolde 2022' is op 25 april 2013 door de gemeenteraad vastgesteld.

Kleinschalige initiatieven, in de vorm van bijzondere locaties in het groen en op het water, het vasthouden van de werkgelegenheid, de interesse voor ontwikkelingen op het gebied van gezondheid, wellness en recreatie en de aandacht voor een duurzame ontwikkeling zijn belangrijke onderwerpen die op de agenda staan.

De structuurvisie geeft richting aan deze belangrijkste onderwerpen, waarbij de nadruk voor de komende periode vooral ligt op projecten op het gebied van wonen, werken, welzijn en duurzaamheid. De genoemde oplegnotitie vormt samen met het Koersdocument het vertrekpunt voor de structuurvisie.

### Uitgangspunten

Voor de structuurvisie gelden de volgende uitgangspunten:

- *Zeewolde wil een toekomstbestendige gemeente zijn:*  
Zeewolde wil haar zelfstandige positie in Zuidoost Flevoland behouden, waarin eigen keuzes kunnen worden gemaakt voor de ontwikkeling. Dit betekent een leefomgeving van een goede kwaliteit, met een evenwichtig voorzieningenpakket van winkels, zorg en onderwijs, passende woonmilieus, met aandacht voor alle leeftijdscategorieën.
- *Kwaliteit in plaats van kwantiteit:*  
De kwaliteit van een gebied is leidend voor de inrichting. Ontwikkelingen zijn geen doel op zich, maar moeten een onderdeel zijn van een gebiedsimpuls. Bos en water zijn de kwaliteiten van Zeewolde, die benut kunnen worden bij het aanbod van recreatie, wonen en werken. Het dorpse karakter van het dorp, en het plezierige woonklimaat is de kwaliteit van het dorp die versterkt kan worden. Bij recreatieve functies wordt gezocht naar kwaliteit en variatie.
- *Ruimte voor specifieke bevolkingsgroepen:*  
De gezinnen, die een veilige woonomgeving en goed onderwijs vragen, blijven een belangrijke doelgroep. Maar daarnaast is meer ruimte nodig voor specifieke groepen op de woningmarkt zoals senioren en starters.
- *Kernwaarden wonen, water, welzijn en duurzaamheid:*  
De projecten die worden benoemd in de structuurvisie moeten een toegevoegde waarde hebben voor een van de kernwaarden van Zeewolde. Deze kernwaarden zijn verder uitgewerkt in de bouwstenen voor de visie.

### Opgaven en ambities thema recreatie

De opgaven geven aan waar Zeewolde mee heeft te maken, welke ontwikkelingen en trends er spelen. Het ambitieniveau geeft aan wat de gemeente de komende tien jaar wil bereiken. Voor het plangebied is met name het thema recreatie van belang.

Zeewolde, centraal gelegen in Nederland, heeft unieke recreatieve mogelijkheden. De ligging aan water en bos is een sterke basis voor het recreatieve profiel. Op de randmeren en de 'Blauwe Diamant' is volop waterrecreatie mogelijk.

#### *Opgaven*

- Kwaliteitsverbetering van het bestaande recreatieve product.
- Uitbreiding van de waterrecreatie langs de kust van de randmeren (project Kustzone Polderwijk).
- Invulling geven aan nieuwe toeristisch recreatieve voorzieningen in het Horsterwold, waarin een onderscheid wordt gemaakt in zwerfnatuur (zeer extensief gebruik, geen padenstructuur), doenatuur met het accent op routegebonden recreatie (extensief gebruik) en doenatuur met het accent op dag- en verblijfsrecreatie (intensief gebruik).

#### *Ambitieniveau*

1. De prioriteit ligt bij het behouden en versterken van het huidige recreatieve aanbod in en rondom de kern.
2. Het toevoegen van bij Zeewolde passende, toeristisch-recreatieve ontwikkelingen aan de rand van het Horsterwold. Er is met name behoefte aan betere dagrecreatie. Een belangrijke voorwaarde hierbij is dat ze een bijdrage leveren aan de gebiedskwaliteit.
3. Op ruime afstand van het dorp is een grootschalige recreatieve trekker - met aanzienlijke bezoekersaantallen zoals een attractiepark - in beginsel bespreekbaar.

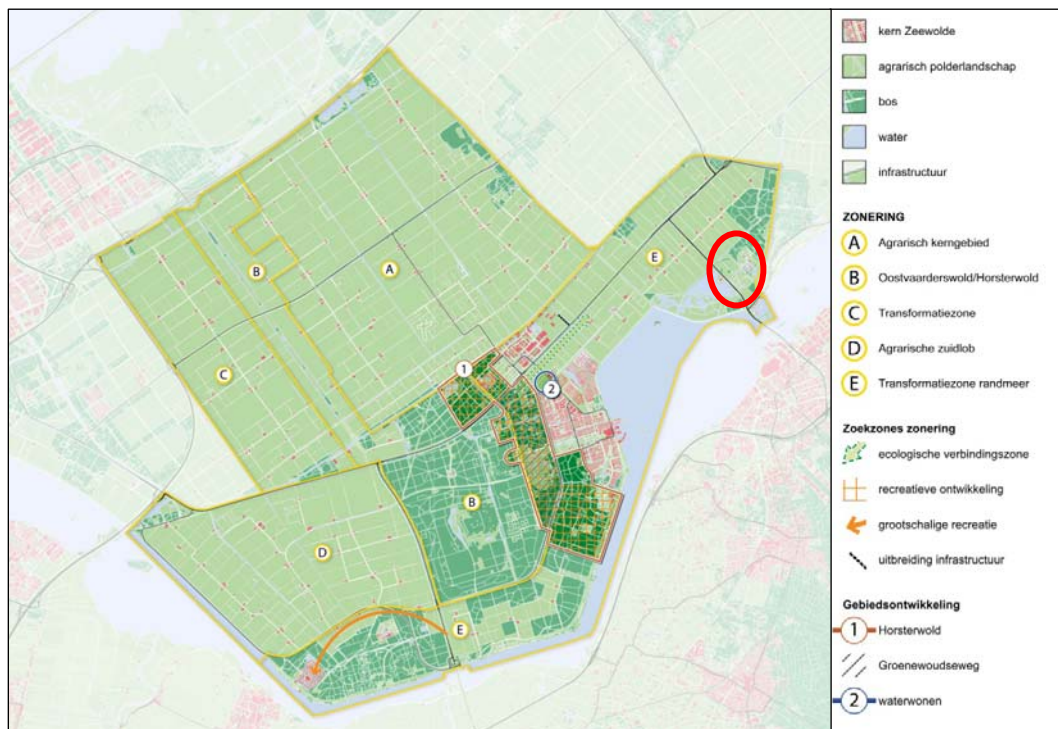
### Visie

De visie is thematisch uitgewerkt per zone en daarbij is omschreven welke opgaven er te verwachten zijn en wat Zeewolde wil verrichten om deze in te gaan vullen. Het plangebied behoort tot de zone 'Transformatiezone Randmeer'. In hoofdlijnen is er gekozen voor het benutten van bestaande gebiedskwaliteiten bij nieuwe ontwikkelingen op het gebied van wonen, water, welzijn en duurzaamheid. Het karakter van het gebied mag daarbij niet veranderen, en zal een meerwaarde krijgen door subtiele functiemenging.

### Transformatiezone Randmeer

In de transformatiezone liggen rond de kern Zeewolde de gebiedskwaliteiten bos, water en het open agrarisch gebied. Op de overgangen tussen het dorp en het buitengebied ziet de gemeente de komende periode ruimte voor gebiedsontwikkelingen.

Daarbij geldt dat de bestaande gebiedskwaliteiten de basis moeten vormen in de ontwikkelingen. Bij deze ontwikkelingen staat de diversiteit in de leefomgeving voorop. Er ontstaan op deze scheidingslijnen nieuwe, hoogwaardige, afwisselende leefmilieus met een toegevoegde waarde voor Zeewolde.



Structuurvisiekaart Zeewolde 2022, met ligging plangebied (rood omcirkeld)  
(bron: Structuurvisie Zeewolde 2022)

### **Ont- spannend Zeewolde (beleidsnota en actieprogramma recreatie & toerisme)**

Via het gemeentelijke toeristisch-recreatief beleid en inzet van beleidsinstrumenten kan de recreatie in en het toerisme naar Zeewolde worden beïnvloed en bepaalde ontwikkelingen worden gestimuleerd, geconsolideerd dan wel afgeremd. Dit is geen eenvoudige opgave omdat recreatie en toerisme samengestelde producten zijn. Het bestaat uit dagattracties, horeca, verblijfsrecreatie, openbare infrastructuur, natuur en landschap etc. Recreatie en toerisme heeft dus raakvlakken met veel andere beleidsterreinen zoals ruimtelijke ordening en milieu, economische zaken, welzijn en sport, verkeer en vervoer, natuurbeleid, plattelandsbeleid, volkshuisvesting, werkgelegenheid en volksgezondheid. Vanwege dit samengestelde karakter behoeft recreatie en toerisme een integrale benadering, heeft de gemeenteraad op 25 juni 2009 besloten de nota (inclusief het actieprogramma recreatie & toerisme) "Ont-spansend" vast te stellen. Deze nota geeft het beleidskader aan voor gemeentelijke beslissingen en handelingen op gebied van recreatie en toerisme of de beleidsterreinen die hiermee raakvlakken hebben. Deze beleidsnota geldt als leidraad voor bestuurders en ambtenaren en kan tegelijkertijd ook ondernemers inspireren bij het maken ondernemingsplannen of hen helpen bij het maken van strategische keuzes.

Vooruitlopend op deze recreatienota is in 2003, samen met de recreatiesector van Zeewolde, het recreatieprofiel bepaald. In dit profiel zijn de ontwikkelpotenties voor toerisme en recreatie in Zeewolde gegeven en is een beeld geschetst van het toeristisch-recreatief product zoals het er over circa twintig jaar uit zou kunnen zien. In dat profiel worden als hoofddoelen voor toeristische en recreatieve ontwikkelingen onderscheiden:

1. Versterking van de economische structuur van Zeewolde;
2. Bijdragen aan de leefbaarheid en gezelligheid in Zeewolde.

Deze hoofddoelen zijn in het kader van de recreatienota vertaald naar zeven concrete subdoelen ofwel ambities. Deze liggen op het vlak van extra recreatievoorzieningen, hogere bezettingsgraad van accommodaties, seizoensverlenging en een grotere naamsbekendheid. Om deze ambities te verwezenlijken zijn de volgende vijf speerpunten gekozen:

1. De totstandkoming van een hoogwaardig en gevarieerd dagrecreatief aanbod stimuleren;
2. De uitbreiding en verbetering van het verblijfsrecreatief aanbod stimuleren;
3. Het ondernemers- en vestigingsklimaat verbeteren;
4. Organisatiestructuur en samenwerkingsverbanden binnen en met de recreatiesector bevorderen;
5. Vergroting van de bekendheid van Zeewolde als toeristische bestemming.

Deze vijf speerpunten zijn vertaald in concrete beleidsadviezen en bijna veertig actiepunten.

### ***Kadernota sport 2009 – 2014***

Tot dusver ontbrak een integrale visie voor de komende jaren, omdat het sportbeleid in Zeewolde tot op heden is vastgelegd in afzonderlijke beleidsnotities, waarbij een integrale samenhang ontbreekt. Met de vaststelling van de "Kadernota sport 2009 – 2014" is een samenhangend en integraal beleidsdocument tot stand gekomen, waaraan 45 beleidsaanbevelingen zijn gekoppeld voor de komende jaren. Naast sport zijn toerisme en recreatie belangrijke vormen van vrijetijdsbesteding die in elkaars verlengde liggen. De toenemende populariteit van wandelen (Nordic Walking), fietsen, schaatsen, golfen en skeeleren zorgt er dan ook voor dat de relatie tussen sportief bezig zijn en natuur, recreatie en toerisme groter wordt.

In de nota is als beleidsaanbeveling 12 opgenomen, dat bij de (her)inrichting van wijken en natuur in samenspraak met deskundigen op het gebied van ruimtelijke ordening dient ingebed te worden dat er mogelijkheden komen om te sporten, bewegen en spelen.

De in het plangebied aanwezige bos en natuurgebieden, als onderdeel van de robuuste ecologische verbindingszone, in combinatie met de sport (golf) en recreatiefuncties passen naadloos binnen deze uitgangspunten.

### ***Archeologiebeleid gemeente Zeewolde***

Op 29 oktober 2009 is door de gemeenteraad het "Archeologiebeleid gemeente Zeewolde" vastgesteld. Dit beleidsdocument bevat onder meer een archeologische verwachtings- en beleidskaart (vervaardigd door Vestigia BV), standaardregels voor bestemmingsplannen en procedure voor archeologisch onderzoek & selectiebesluiten. De gemeente Zeewolde 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.

Ten behoeve hiervan heeft de gemeente een archeologische beleidskaart ontwikkeld. Op de beleidskaart zijn verschillende beleidscategorieën opgenomen waaraan ook verschillende beleidsmaatregelen zijn gekoppeld:

1. Archeologisch waardevol gebied 1 (wettelijk beschermd archeologisch monument): vergunningplicht ex artikel 11 van de Monumentenwet;
2. Archeologisch waardevol gebied 2 (archeologische waarden). Dat wil zeggen terreinen van zeer hoge, hoge archeologische waarde en archeologische waarde, die doorvertaald zijn in beperkende maatregelen met betrekking tot bodemingrepen;
3. Archeologisch waardevol gebied 3 (hoge archeologische verwachting) die door zijn vertaald in eisen met betrekking tot onderzoek en inrichting;
4. Archeologisch waardevol gebied 4 (gematigde archeologische verwachting), waarvoor alleen bij grotere projecten archeologisch onderzoek wordt geëist;
5. Archeologisch waardevol gebied 5 (waterbodems). Dit is de randmeerzone van de gemeente. In de meerbodems kunnen zich scheepswrakken bevinden. Daarom is deze beleidscategorie doorvertaald in onderzoeksmaatregelen;
6. Archeologievrij gebied, gebieden zonder archeologische verwachting.

De archeologische beleidskaart is doorvertaald in standaardregels voor bestemmingsplannen (planregels) en een procedure voor archeologisch onderzoek en selectiebesluiten. Het uitgangspunt van het gemeentelijk archeologiebeleid is het behoud van belangrijke archeologische waarden zonder daarbij andere ruimtelijke belangen uit het oog te verliezen.

Dit is geoperationaliseerd door:

- 1) Beleidsmaatregelen te beperken tot archeologische terreinen waarvan de behoudenswaardigheid vaststaat en tot reële archeologische verwachtingen.
- 2) De zwaarte van de beleidsmaatregelen af te laten hangen van het – verwachte – negatieve effect van bodemingrepen op archeologische waarden. Dus hoe groter het verwachte negatieve effect hoe zwaarder de beleidsmaatregel.

Daarom vallen gebieden met een lage archeologische verwachting en gebieden waarvan bekend is dat de bodem is verstoord, buiten de reikwijdte van het gemeentelijk archeologiebeleid (beleidscategorie "Archeologievrij gebied"). Verder sluit het gemeentelijk beleid zoveel mogelijk aan bij de bedoeling van de wet en het onderliggende Europees Verdrag van Malta, namelijk dat het beoogt archeologie een vast onderdeel te laten zijn van planprocessen op het niveau van meer grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen. Zowel vanuit archeologisch opzicht als vanuit ruimtelijk opzicht biedt het hogere ruimtelijk schaalniveau tevens grotere kansen voor behoud en ruimtelijke kwaliteit, omdat archeologische waarden bijvoorbeeld makkelijker kunnen worden ingepast en kunnen worden benut voor ruimtelijke kwaliteit ("behoud door ontwikkeling").

In paragraaf 5.7 wordt nader ingegaan op de archeologische aspecten in het plangebied.

### ***Duurzaamheid***

In het document "Kwaliteit en leefbaarheid realiseer je samen" (2010) heeft de gemeente Zeewolde het duurzaamheidsprogramma ontwikkeld voor de gehele gemeente. Aan de hand van zogenaamde streefbeelden ("de Wens van Zeewolde") wordt de dialoog aangegaan met mogelijke partners. De streefbeelden worden nader geconcretiseerd en er worden doelstellingen en projecten aan verbonden op het gebied van energie, natuur, natuur- en milieueducatie en duurzaam bouwen. Op deze wijze wordt gestaag toegewerkt naar meer kwaliteit en leefbaarheid. In het document wordt uitgedaan van vier groepen duurzaamheidskansen, te weten:

1. duurzame energie en energiebesparing;
2. duurzaam bouwen, zowel nieuwbouw als bestaande bouw;
3. invulling geven aan natuurlijke potenties Zeewolde;
4. meer aandacht aan natuur- en milieu educatie.

Zeewolde ligt voor een belangrijk deel in de natuur. De aders van Zeewolde zijn nadrukkelijk verbonden met de ommelanden en de randen van het dorp gaan naadloos over in natuur. De natuur is niet uitsluitend beperkend, maar maakt ook ontwikkelingen mogelijk. Een uitdagende maar zeker niet onmogelijke klus. Met de ecologie in voorliggende bestemmingsplan, waaronder een ecologische verbindingzone, wordt invulling gegeven aan de natuurlijke potenties binnen Zeewolde.

## **2.3 Provinciaal beleid**

### ***Omgevingsplan Flevoland 2006- 2015***

In het Omgevingsplan 2006 is het integrale omgevingsbeleid voor de provincie Flevoland voor de periode 2006-2015 vastgelegd, met een doorkijk naar 2030. Het Omgevingsplan is een bundeling van de vier wettelijke plannen op provinciaal niveau: Streekplan, Milieubeleidsplan, Waterhuishoudingsplan en Provinciaal Verkeer- en Vervoerplan. Het Omgevingsplan bevat tevens de hoofdlijnen van het economische, sociale en culturele beleid. Door het samenvoegen in één plan zijn de hoofdlijnen van het beleid van de provincie Flevoland compact en is de samenhang tussen de diverse beleidsterreinen het best gewaarborgd.

### Provinciale hoofdstructuur

De provinciale hoofdstructuur is ontleend aan diverse ruimtelijk relevante stedelijke en groen-blauwe structuren: verstedelijking en bundelingsbeleid, infrastructuur, de ecologische hoofdstructuur, het watersysteem en de recreatieve en toeristische structuur.

De inzet van de provincie binnen de provinciale hoofdstructuur richt zich op de zeven onderscheiden speerpuntgebieden. Het plangebied maakt deel uit van het gebied 'Oostrand van Flevoland'.

### ***Oostrand van Flevoland***

Aan de oostzijde van Flevoland liggen de randmeren en vele hectares bos en natuurgebied.

Dit gebied heeft unieke potenties voor toerisme en recreatie, maar die moeten wel in harmonie met de natuurwaarden ontwikkeld worden.

Daarnaast zoekt de landbouwsector ook in dit gebied naar schaalvergroting en verbreding.

De provincie ziet in de oostrand goede mogelijkheden voor een verweving van landbouw, natuur, recreatie, landelijk wonen en een goede waterkwaliteit. Dit vereist een goede samenwerking tussen partijen en het werken vanuit een heldere ruimtelijke visie. De provincie wil de regie voeren om samen tot die visie te komen en de uitvoering ter hand te nemen.

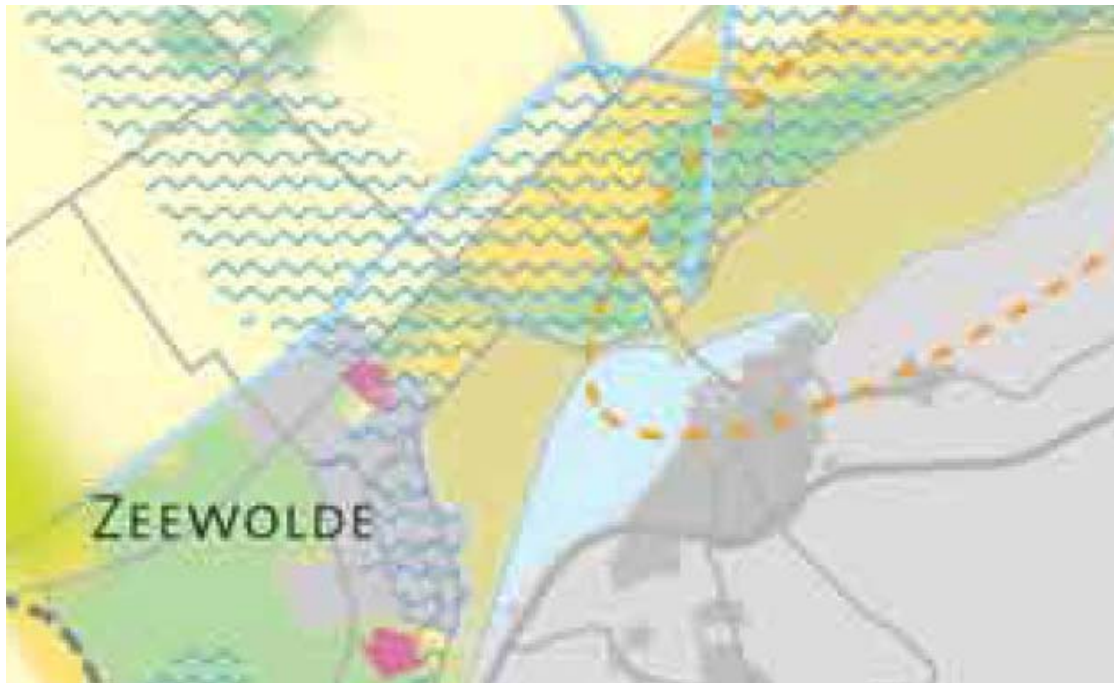
Vervolgens is in het omgevingsplan op de verschillende terreinen beleid geformuleerd. Op grond van de bijbehorende kaarten (ontwikkelingsvisie) blijkt dat het plangebied is aangewezen als 'Natuurgebied en natuurontwikkeling', 'Zoekgebied combinatie landbouw, natuur (inclusief landgoederen), verblijfsrecreatie en waterbeheer' en 'Bijzondere waterkwaliteit'.

#### Natuurgebied en natuurontwikkeling

Een groot deel van het plangebied is aangewezen als Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Doel van de EHS is de realisatie van een robuust landelijk samenhangend netwerk van natuurgebieden dat voldoende (leef-) ruimte biedt voor soorten en waarden die karakteristiek zijn voor de Nederlandse natuur. In het provinciale gebiedsplan voor natuur en landschap is verder uitgewerkt welke natuurkwaliteit gerealiseerd moet worden en welke gebieden, aanvullend op reeds bestaande natuurgebieden, begrensd zijn als nieuwe natuur.

De ambitie van de provincie is om de EHS en het Natura 2000 netwerk een robuustheid te geven die voldoet aan de opgaven vanuit de Europese Unie en het rijk. In Flevoland zijn er vooral opgaven voor het in stand houden en verder ontwikkelen van de natuurwaarden voor moerassen, open water, natte bosgebieden en het open agrarisch gebied.

De provincie Flevoland wil natuur beschermen en ontwikkelen, maar ook ruimte hebben om andere maatschappelijke ontwikkelingen, zoals recreatie, optimaal vorm te geven. De natuurwetgeving hanteert een 'nee, tenzij'-regime: nieuwe activiteiten zijn niet toegestaan, tenzij kan worden aangetoond dat de beschermde habitats en soorten daarvan geen schade ondervinden. Slechts indien een blijvende gunstige staat van instandhouding voor soorten en habitats gegarandeerd is, kan 'nee, tenzij' worden omgebogen in een door de provincie gewenst 'ja, want'. De provincie wil hiervoor gebruik maken van een systeem van saldobenadering. Het uitgangspunt van deze benadering is dat de maatschappelijke en ecologische ontwikkelingen zodanig vorm worden gegeven dat zij elkaar niet belemmeren, maar versterken. Als elders binnen het Flevolandse natuursysteem een vergelijkbare of grotere verbetering wordt gerealiseerd, kan plaatselijk een verslechtering van de natuurkwaliteit acceptabel zijn.



	STEDELIJK GEBIED 2015
	AANDACHTSGEBIED VERBETERING ONTSLUITING WEG EN OPENBAAR VERVOER
	ZOEKRICHTING UITBREIDING STEDELIJK GEBIED
	ZOEKGEBIED COMBINATIE NATUUR, RECREATIE, WONEN EN ATTRACTIES
	ZOEKGEBIED COMBINATIE LANDBOUW, NATUUR (INCLUSIEF LANDGOEDEREN), VERBLIJFSRECREATIE EN WATERBEHEER
	VERSTERKING RECREATIEF UITLOOPGEBIED
	COMBINATIE WATERBEHEER, RECREATIE, WONEN, WERKEN EN NATUUR
	PROVINCIAAL ARCHEOLOGISCH EN AARDKUNDIG KERNGEBIED (PARK)
	NATUURGEBIED EN NATUURONTWIKKELING

*Ontwikkelingsvisie 2030*

*Bron: Omgevingsplan Flevoland 2006- 2015*

Bij de uitwerking van de saldobenadering is van belang dat niet alle gebieden binnen de EHS dezelfde waarde hebben. Onderscheid wordt gemaakt in drie groepen: prioritaire gebieden, waardevolle gebieden en overige EHS. De natuurgebieden binnen het plangebied maken deel uit van de typologie 'Waardevolle gebieden'. Dit zijn gebieden met een hoge actuele of potentiële natuurwaarde. De gebieden zijn essentieel voor de gewenste samenhang en kwaliteit van de EHS. Binnen deze gebieden is de ruimte voor het toepassen van de saldobenadering beperkt, tenzij de natuurkwaliteit en/of -kwantiteit en de gebruikswaarde van het gebied verbeteren. De prioritaire en de waardevolle gebieden vormen samen de kerngebieden van de EHS.

Voor het versterken van de samenhang in de EHS zijn bovendien ecologische verbindingen van belang. Het zijn vaak lintvormige elementen met een zodanige natuurlijke begroeiing dat verschillende diersoorten er voldoende beschutting vinden om de oversteek van het ene kerngebied naar het andere te wagen. In Flevoland vervullen de meeste tochten en vaarten een verbindende functie. De in het plangebied gelegen Pluvierentocht is hier een

voorbeeld van. Het betreft een robuuste ecologische verbindingzone tussen het natuurgebied Roerdomp en Harderwold.

### Recreatie en toerisme

De ooststrand van de provincie is een multifunctioneel gebied dat zich uitstrekt van Lemmer tot aan de zuidlob in Zeewolde. Hier bevindt zich een uitgestrekte recreatiezone met enkele concentraties van vooral verblijfsrecreatieve voorzieningen en grotere dagrecreatieve voorzieningen. Het is een bos- en waterrijke zone nabij aantrekkelijke en (inter-)nationaal bekende recreatie- en natuurgebieden, zoals de Weerribben en de Veluwe. De nabijheid van dit 'oude land' is aantrekkelijk voor toeristen (bezoekjes vanuit het 'oude land' naar de polder en omgekeerd), maar ook voor ondernemers, die door ruimtegebrek op het oude land niet verder kunnen groeien. De randmeren vormen een belangrijk recreatief gebied voor zowel Flevoland als de aangrenzende regio's op het 'oude' land. Veel recreatievoorzieningen zijn geclusterd rond de meren (jachthavens, stranden en vaargebieden). De provincie ziet in de oostelijke randzone belangrijke kansen voor verdere ontwikkeling van dagrecreatie, verblijfsrecreatie en waterrecreatie.

Tegelijkertijd zijn de gebieden die het meest aantrekkelijk zijn voor recreatie ook de gebieden met de hoogste natuurkwaliteit, veelal met een beschermde natuurstatus.

Het beoogde multifunctionele gebruik is daardoor aan een aantal randvoorwaarden gebonden. De provincie wil langs de randen van de bossen, in de brede delen van de randmeren en in de minder kwetsbare bosgebieden meer ontwikkelkansen bieden voor recreatie en toerisme.

Deze groei is alleen mogelijk als ook de natuur een robuuster karakter krijgt, zodat de extra recreatiedruk goed opgevangen wordt. Door toepassing van de saldobenadering ontstaan mogelijkheden om de recreatieve groei te combineren met een kwaliteitsverbetering van de natuur.

### Waterbeheer

Het doel van de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) is om in het jaar 2015 een goede toestand van het grond- en oppervlaktewater te bereiken tegen de laagst mogelijke maatschappelijke kosten. De KRW onderscheidt chemische en ecologische doelen. De chemische doelstellingen worden op rijksniveau vastgelegd. De ecologische doelen worden door de provincie vastgesteld. Binnen Flevoland verschilt de potentie van de watersystemen aanzienlijk. Sommige delen van de polders worden belast door vuil kwelwater terwijl andere delen gevoed worden door schone kwel.

Om op een maatschappelijk acceptabele wijze aan de KRW-eisen te kunnen voldoen, ligt een gebiedsdifferentiatie van ecologische normen in de rede. De provincie zal de beschikbare middelen richten op het verder ontwikkelen van de gebieden met potentieel ecologisch waardevol water. In gebieden met een bijzondere waterkwaliteit, zoals voorliggend plangebied, is het doel de karakteristieke, aan oppervlaktewater gebonden natuur in de provincie te behouden en verder te ontwikkelen, door het verbeteren van de waterkwaliteit en een natuurvriendelijke inrichting en beheer van de oevers. Het gaat hierbij om levensgemeenschappen die horen bij verschillende watertypen (zoals meren en plassen, tochten en sloten).

De benodigde ruimte voor ecologie en berging van water zal beslag leggen op agrarische gronden langs watergangen. De benodigde maatregelen bieden goede mogelijkheden voor specifieke duurzame vormen van landbouw.

Vooruitlopend op de nieuwe doelen stimuleert de provincie het terugdringen van emissies van zware metalen, gewasbeschermingsmiddelen en nutriënten en wordt gewerkt aan de ecologische inrichting van het watersysteem. De provincie wil met waterschap en gemeenten afspraken maken om ook de oevers van de overige watergangen natuurvriendelijk in de richten. Daartoe wordt gezamenlijk het Masterplan Natuurvriendelijke Oevers opgesteld. De nadruk ligt op die wateren waar zoveel mogelijk van de onderstaande doelen gecombineerd kunnen worden:

1. waterkwaliteit: schoonhouden of schoonmaken van water;
2. waterkwantiteit: wateroplossingsgebieden;
3. natuur: ecologische verbindingen;
4. recreatie: (vaar-)routes en verbindingen;
5. vaarwegbeheer: werk met werk maken: aanhaken bij de onderhoudsprogramma's;
6. landbouw: behoefte aan schoon water en oplossen wateroverlast;
7. overige projecten in de directe nabijheid: werk met werk maken, b.v. toepassing vrijkomende grond bij natuur- of recreatieontwikkeling;
8. rekening houden met archeologie: voorzichtig met de aanleg van natuurvriendelijke oevers in archeologische kerngebieden.

Bovendien stellen de gemeenten overeenkomstig het Nationaal Bestuursakkoord Water een waterplan op. Hierin moeten zij minimaal opnemen de gemeentelijke bijdrage aan het uitvoeren van de Europese Kaderrichtlijn Water en 'Waterbeheer in de 21e eeuw'. Belangrijk hierbij is de afstemming met het waterbeheerplan van Waterschap Zuiderzeeland en de samenhang tussen het waterbeheer in het stedelijk en landelijk gebied. Vanwege de sterke relatie tussen de onderwerpen in het gemeentelijke waterplan en rioleringsplan is de provincie voorstander van afstemming tussen dan wel integratie van beide plannen.

Vanaf 1 maart 2007 kunnen het waterschap en de andere Flevolandse overheden werken met het Waterkader 'hoe kom ik tot een wateradvies'. In het Waterkader is duidelijk aangegeven wat criteria zijn bij het opstellen van een ruimtelijk plan. Met behulp van het waterkader kan een waterparagraaf worden opgesteld en inzicht worden verkregen in de criteria van het waterschap. Het waterkader is als leidraad voor de watertoets van dit bestemmingsplan genomen. In paragraaf 5.6 is de watertoets voor dit bestemmingsplan opgenomen.

## **2.4 Regionaal beleid (waterschap)**

Het beleid van het Waterschap Zuiderzeelanden in belangrijke mate neergelegd en beschreven in het Waterbeheerplan 2010-2015. Het waterbeheerplan is ingedeeld in de volgende thema's:

### 1. Veiligheid

De veiligheid van de dijken in en om Flevoland is voor het gebied van groot belang. De dijken beschermen het land tegen overstromingen. Het op orde houden van de dijken beschouwt het waterschap als een van de kerntaken. Met de groei van het stedelijk gebied en de economische bedrijvigheid langs

en op de dijken is het van belang dat deze veiligheid gewaarborgd blijft. Het waterschap stelt hiervoor in de planperiode kaders op.

### 2. Voldoende Water

Het watersysteem is ingericht om wateroverlast te voorkomen. Het beheer en onderhoud is er op gericht dat het watersysteem goed blijft functioneren. Ook in droge periodes moet er voldoende water zijn. Kwel en regenwater worden door goed onderhouden gemalen weggepompt. Daarnaast moet het watersysteem in Flevoland voorbereid zijn op toekomstige klimaatveranderingen. Het waterschap zal geeft in het waterbeheersplan aan hiervoor in de planperiode de noodzakelijke maatregelen uitvoeren.

### 3. Schoon Water

Het is van groot algemeen belang om het grond- en oppervlaktewater schoon te houden. De Kaderrichtlijn Water (KRW) stelt niet alleen dat het water niet vervuild mag zijn, maar ook dat er goede leef-, verblijf- en voortplantingsmogelijkheden moeten zijn voor in het water levende flora en fauna. Het waterschap heeft mede voor een goede structuurdiversiteit langs de oevers van het watersysteem. Een deel daarvan zal in deze planperiode worden gerealiseerd. Ook het op orde houden van de afvalwaterzuiveringen is een belangrijke taak die bijdraagt aan schoon oppervlaktewater. Het waterbeheerplan beschrijft naast bovenstaande thema's tevens een aantal onderwerpen die niet eenduidig onder een van de thema's zijn te vatten. Het zijn: stedelijk water, water en ruimte, belevingswaarde, vergunningverlening en handhaving, kennis- en informatiebeheer, calamiteitenbestrijding, communicatie en maatschappelijk verantwoord ondernemen.

## **2.5 Rijksbeleid**

### ***Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte***

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), vastgesteld op 13 maart 2012, is het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid van het Rijk opgenomen. De SVIR schetst hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, leefbaar en veilig. De SVIR vervangt onder meer de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit en de Agenda Vitaal Platteland.

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die gaat voor een excellent internationaal vestigingsklimaat, ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden en met een Europese en mondiale blik. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. Zo ontstaat er ruimte voor maatwerk en keuzes van burgers en bedrijven.

### *Het roer om*

Het Rijk brengt de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven), laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en de gebruiker komt centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten

boeken ('je gaat er over of niet'). Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies. Daartoe schaft het Rijk het landschapsbeleid af en beperkt het rijksregimes in het natuurdomein. Het Rijk versterkt de samenhang tussen de verschillende modaliteiten en tussen ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit. De (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking wordt overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. De sturing op verstedelijking laat het Rijk los. Alleen in de stedelijke regio's rond de mainports (Noordvleugel en Zuidvleugel) zal het Rijk afspraken maken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking.

#### *Rijksdoelen en nationale belangen*

Het Rijk heeft in de SVIR drie doelen geformuleerd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het Rijk benoemt in de SVIR 13 nationale belangen; hiervoor is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. Het betreft de volgende belangen:

1. Een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
2. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en energietransitie;
3. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
4. Efficiënt gebruik van de ondergrond;
5. Een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief achterlandverbindingen;
6. Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem;
7. Het instandhouden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen;
8. Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
9. Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kader voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
10. Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
11. Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
12. Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;
13. Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.



Bij dit laatste belang gaat het onder meer om het vraaggericht programmeren en realiseren van verstedelijking door provincies, gemeenten en marktpartijen, wat nodig is om groei te faciliteren, te anticiperen op stagnatie en krimpregio's leefbaar te houden. Ook dient de ruimte zorgvuldig te worden benut en overprogrammering te worden voorkomen.

#### Relatie met het plangebied

De structuurvisie heeft als principe dat ruimtelijke aspecten decentraal geregeld moeten worden wanneer hier de prioriteit ligt en dit mogelijk is. Aangezien er bij voorliggend bestemmingsplan geen sprake is van een rijksverantwoordelijkheid hebben gemeente en provincie de eerste verantwoordelijkheid om de ruimtelijke aspecten in goede banen te leiden. Bovendien is het voorliggende bestemmingsplan vooral conserverend van aard; vooral de huidige planologische situatie van het gebied staat centraal en wordt opnieuw vastgelegd. Geconcludeerd wordt dat het bestemmingsplan 'Harderwold e.o.' niet strijdig is met de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

#### **Waterbeleid**

Een ander belangrijk onderwerp in het rijksbeleid is duurzaam waterbeheer. De Europese Kaderrichtlijn Water, die sinds 2000 van kracht is, speelt hierbij een belangrijke rol. De richtlijn moet er immers voor zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in Europa in 2015 op orde is. Dit betekent dat de rijksoverheid streeft naar een watersysteem dat zoveel mogelijk de natuurlijke situatie (zonder ingrepen van de mens) benadert. Het streven is onder andere gericht op het behouden en vergroten van de ruimte voor water, waar mogelijk vasthouden van water en verbetering van de waterkwaliteit. De waterbeheerders spelen hierbij een belangrijke rol.

In de ruimtelijke plannen, waaronder het bestemmingsplan, moet een Waterparagraaf worden opgenomen. In hoofdstuk 5 wordt hier nader op ingegaan.

#### **Flora- en faunawet**

Krachtens de in april 2002 in werking getreden Flora- en faunawet is het gemeentebestuur verplicht om bij nieuwe ontwikkelingen waarbij flora en fauna in het geding komt (zowel binnen als buitenstedelijk) in beeld te brengen wat de gevolgen daarvan zijn voor de aanwezige natuurwaarden. Voorts dient het bestuur inzicht te geven in de vraag of verwacht mag worden dat een ontheffing krachtens de Flora- en faunawet kan worden verkregen voor de ontwikkelingen die in het bestemmingsplan mogelijk zijn gemaakt. In paragraaf 5.8 wordt hier nader op ingegaan.

#### **Archeologie**

Nederland heeft als lid van de Raad van Europa het Verdrag van Valletta (Malta, 1992) ondertekend. Dit verdrag heeft als doel het Europese archeologische erfgoed veilig te stellen. Eén van de verdragsverplichtingen voor de Nederlandse overheid is dat zij moet streven naar afstemming en overeenstemming tussen de onderscheiden behoeften van de archeologie en de ruimtelijke ordening, door er op toe te zien dat archeologen worden betrokken bij het planningsbeleid ten einde te komen tot evenwichtige strategieën voor de bescherming, het behoud en het beter tot hun recht doen komen van plaatsen van archeologisch belang. De Nederlandse overheid dient

waarborgen te creëren dat archeologen, stedenbouwkundigen en planologen stelselmatig met elkaar overleggen ten einde te komen tot wijziging van ontwikkelingsplannen die het archeologische erfgoed zouden kunnen aantasten. Daartoe zou bij de voorbereiding van bestemmingsplannen meer aandacht moeten worden besteed aan de (mogelijke) aanwezigheid van archeologische waarden en bij de aanwezigheid van archeologische waarden zouden beschermende regelingen in het plan moeten worden opgenomen. Daarbij dient volgens het Verdrag het uitgangspunt te zijn dat 'de bodemverstoorder betaalt'.

Ter implementatie van het Verdrag van Valletta is per 1 september 2007 een nieuwe wet van kracht geworden, de 'Wet op de archeologische en monumentenzorg (Wamz)' genaamd. De Wamz maakt formeel gezien deel uit van de 'Monumentenwet 1988'.

Het belangrijkste doel van de Wamz is de bescherming van de aanwezige en de te verwachten archeologische waarden door het reguleren van bodemversturende activiteiten. Hierbij gaat de Wamz uit van het zo vroeg mogelijk betrekken van de archeologische waarden in het ruimtelijk ordeningsproces. Specifiek voor het bestemmingsplan is hierop artikel 38a, lid 1 van de Wamz van toepassing: *'De gemeenteraad houdt bij de vaststelling van een bestemmingsplan (...) en bij de bestemming van de in het plan begrepen grond, rekening met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten'*.

In hoofdstuk 5 wordt nader op de archeologische aspecten ingegaan.

#### ***Overig wettelijk kader***

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is diverse (milieu)wetgeving van toepassing, waaronder de Wet luchtkwaliteit, besluit externe veiligheid, Wet geluidhinder, etc. Op deze aspecten zal in hoofdstuk 5 nader worden ingegaan.

## 3 HUIDIGE SITUATIE

### 3.1 Geschiedenis

De gemeente Zeewolde ligt in Zuidelijk Flevoland. Zuidelijk Flevoland viel in 1968 droog. Direct daarop werd begonnen met de inrichting. De oudste IJsselmeerpolders waren vooral bedoeld voor agrarisch gebruik. Ook Zuidelijk Flevoland zou daar bij uitstek geschikt voor zijn. Maar door de steeds betere opbrengsten was er minder behoefte aan landbouwgrond. Er was juist grond nodig voor woningen en recreatie. Daarnaast wilde men de natuur en het milieu meer aandacht geven. Hierdoor is nog maar de helft van de grond in Zuidelijk Flevoland voor agrariërs ingericht. Een kwart van de grond in deze polder is voor recreatie, natuurgebieden en bos. Het 'laatste' kwart is voor de kernen.

Zeewolde is na Almere de tweede kern van Zuidelijk Flevoland. De gemeente Zeewolde ontstond op 1 januari 1984; het is hiermee de jongste gemeente van Nederland. In de winter van 1984 werden ook de eerste woningen in Zeewolde opgeleverd. De basis voor deze eerste woningen werd gevormd door het Structuurplan Zeewolde dat in 1982 door de Rijksdienst IJsselmeerpolders was opgesteld en waarmee voor het eerst vorm werd gegeven aan de stedenbouwkundige structuur van de kern Zeewolde. Het Structuurplan Zeewolde uit 1982 wees enkele gebieden direct ten noorden en zuiden van het centrum aan waar de woningbouw ten behoeve van de bevolkingsgroei moest plaatsvinden.

In de jaren na 1984 werden snel meer woningen gebouwd en tevens kwamen er voorzieningen in het dorp: winkels, scholen en een buslijn. De laatste jaren is Zeewolde uitgegroeid tot een kern met ongeveer 20.000 inwoners met de daarbij behorende voorzieningen.

De gemeente heeft een oppervlakte van 26.897 hectare. Het dorp wordt begrensd door drie soorten landschap. Aan de oostzijde ligt het Wolderwijd; het randmeer dat is ontstaan na inpoldering van de Flevopolder. Hier vindt veel (water-)recreatie plaats. Aan de zuidzijde van Zeewolde ligt het Horsterwold; samen met het Hulkesteinsebos het grootste loofbos van Nederland. Daarnaast wordt Zeewolde begrensd door het open agrarisch gebied. Bijzonder zijn de rechte lijnen van wegen, de lijnen van windmolens en de clusters van agrarische bedrijven in dit gebied.

### 3.2 Ruimtelijke en functionele structuur

#### 3.2.1 Algemeen

In Flevoland vindt het wonen geconcentreerd plaats in kernen verspreid over de polder. Het merendeel van de niet-agrarische functies, zoals de bossen en natuurgebieden, liggen aan de rand van de polder. Het dichte gebied langs het Veluwemeer contrasteert hierdoor met het achterliggende grootschalige open agrarisch gebied. De zone langs het Veluwemeer leent zich door de aanwezigheid van bossen en water voor de vestiging van recreatieve voorzieningen, die door de ligging zowel een betekenis hebben voor Flevoland, alsook voor het aanliggende 'oude' land.

De as Lelystad-Harderwijk ligt dwars op de zone langs het Veluwemeer. Het autoverkeer gaat onder andere via deze weg, de Ganzenweg (N302)

Flevoland in en uit. Deze weg is één van de hoofdverbindingswegen van en naar de provincie Flevoland. In noordelijke richting sluit de Ganzenweg aan op de rijksweg A6 en in zuidelijke richting op de rijksweg A28.

Aan de oostzijde van het plangebied ligt de Hoge Dwarsvaart. Door de aanleg van Sluis Lovink heeft deze waterloop een functie als belangrijke (recreatieve) vaarverbinding tussen het Veluwemeer en het hoofdvaartenstelsel van de polder. Middels het gemaal 'Lovink' wordt bovendien het overtollige water uit de polder geloosd.



*Ruimtelijke en functionele structuur op hoofdlijnen*

Buitendijks, aan de Harderdijk grenzend aan het plangebied, ligt tussen de Ganzenweg en de Hoge Dwarsvaart de Harderhaven. Zowel vanaf de weg als vanaf het water markeert deze (jacht)haven de entree tot Flevoland.

Het plangebied zelf is onderdeel van een de multifunctionele binnendijkse zone langs het Veluwemeer. De zone heeft een relatief kleinschalig karakter. Het landschap is hier afwisselend halfopen of meer gesloten; bos, moerasgebied en gras (als onderdeel van de golfbaan) wisselen elkaar af.

Het Harderbos, gelegen aan de noordoostzijde van het plangebied, is een ruim 30 jaar oud bosgebied dat deel uitmaakt van het groen langs het Veluwemeer. Het huidige recreatieterrein Harderwold, onderdeel van het golf- en bosresort Harderwold, ligt in een 'open kamer' aan de rand van dit Harderbos.

Ten zuidwesten van het plangebied ligt het natuurgebied Harderbroek. Het betreft een bestaand moerasgebied ten noorden van de Knardijk, dat een aantal jaren geleden door het plan 'Roerdomp' is uitgebreid tot aan de Ganzenweg. Door deze functiewijziging (van landbouwgrond naar natuur) is er in dit gebied geen agrarisch bedrijf (meer) aanwezig. De bebouwing aan het Ganzenpad, parallelweg van de Ganzenweg, bestaat nu uit een vrijstaande woning en een bedrijf (onder andere stalling van caravans). Rondom deze percelen is een forse randbeplanting aanwezig. Hierdoor is in ruimtelijke zin een scheiding aanwezig tussen het open karakter van het natuurgebied en het meer besloten karakter van de aangrenzende (bouw)percelen.

Tussen het Harderbos en het Harderbroek ligt de Pluvierentocht. Deze waterloop vormt een belangrijk onderdeel van de robuuste ecologische verbindingzone dat als ecologische corridor ten behoeve van de natte natuur wordt ingericht.

### **3.2.2 Recreatie**

De randmeerzone leent zich uitstekend voor (verblijfs)recreatie. Het recreatiepark Harderwold is hier een goed voorbeeld van.

Zoals reeds in de inleiding van deze plandoelstelling is aangegeven is een ontwikkelaar bezig het bestaande recreatiepark Harderwold te vernieuwen en om te vormen tot een golf- en bosresort, aangezien de oude opzet van het recreatiepark niet meer voldoet aan de te verwachten vraag.

De belangrijkste elementen van het plan bestaan uit een terrein met de recreatiewoningen (275 in totaal), de omgeleide Pluvierentocht (watergang tussen de Pluvierentocht en de Hoge Dwarsvaart door het plangebied) en de 18-holes golfbaan. In het navolgende hoofdstuk zal hier nader op in worden gegaan. Een deel van deze elementen is echter al gerealiseerd, of is in aanbouw.

Het park bestaat derhalve momenteel uit drie delen;

1. Een recreatiepark met recreatiewoningen aan het water als onderdeel van de vernieuwing en transformatie naar een golf- en bosresort;
2. Een 9-holes golfbaan, met bijbehorende voorzieningen, grenzend aan het Harderbos;
3. Een nieuwe 18-holes golfbaan, als onderdeel van de vernieuwing en transformatie naar een golf- en bosresort.



### Recreatiepark

Het recreatiepark ligt in de bestaande 'boskamer' aan de rand van het Harderbos. Het park wordt gefaseerd aangelegd en biedt uiteindelijk ruimte aan 275 vrijstaande recreatiewoningen. Momenteel is ca. 20% gerealiseerd. De recreatiewoningen zijn gesitueerd op ruimte kavels (minimaal 400 m<sup>2</sup>) en bestaan in hoofdzaak uit twee bouwlagen, zonder kap.

Belangrijk uitgangspunt is de ligging van de recreatiewoningen aan het water. Hiertoe is momenteel een

watergang aanwezig die in verbinding staat met de Hoge Dwarsvaart. Deze vaarverbinding, met aanlegplaatsen voor boten van recreanten alsook centrale aanlegmogelijkheden voor passanten, vormt een onderdeel van de nieuwe (hoofd)watergang tussen de Pluvierentocht en de Hoge Dwarsvaart. De Hoge Dwarsvaart is daarbij voor de waterrecreatie toegankelijk middels sluis Lovink, die overigens buiten het plangebied ligt.

De nieuw aangelegde watergang vormt tevens een ruimtelijke relatie tussen de besloten boskamer en het open gebied ten zuiden van de Hoge Dwarsvaart.



*Recreatiewoningen aan het water*

In het midden van het recreatiepark staat een markant gebouw, dat onder andere door zijn vorm bekend staat als 'het kruisgebouw'. Tot 2004 werd het gebouw gebruikt als kantoorpand voor het Centraal orgaan Opvang Asielzoekers (C.O.A.).

Er is een omgevingsvergunning verleend voor het verbouwen van het kruisgebouw tot hotel. Dit hotel maakt onderdeel uit van het recreatiepark.



*Het Kruisgebouw*

### Golfbaan

Grenzend aan het Harderbos is momenteel een 9-holes golfbaan met bijbehorende voorzieningen, zoals een clubhuis, afslagplaats, parkeerplaatsen, gebouwen voor beheer en onderhoud aanwezig. Hoewel deze golfbaan momenteel nog deel uitmaakt van het recreatiepark, zal deze in z'n geheel vervangen worden door een nieuwe 18-holes golfbaan ten zuiden van de (nieuwe) Pluvierenweg. Een groot deel van deze nieuwe 18-holes golfbaan is reeds aangelegd. De baan is van hoogwaardige kwaliteit en



*Nieuwe 18-holes golfbaan*

onderscheid zich van andere banen in de omgeving door een met de holes geïntegreerd padenstelsel ten behoeve van golfcarts. Ook is er veel water aanwezig, waarmee een relatie gelegd wordt met de functies en karakteristieken uit de omgeving.

Dichtbij de oude Pluvierenweg, die als gevolg van de reconstructie van de Ganzenweg is afgesloten voor gemotoriseerd verkeer en nu deel uit maakt van het golfterrein, is recentelijk een greenkeepersverblijf (gebouw dat hoofdzakelijk wordt gebruikt voor onderhoud en machine- en materiaalopslag) opgericht. Ten zuidwesten daarvan is bovendien een voormalige agrarische bedrijfswoning aanwezig.

### 3.2.3 Natuur

Een groot deel van het plangebied is aangewezen als 'waardevol gebied', onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Doel van de EHS is de realisatie van een robuust landelijk samenhangend netwerk van natuurgebieden dat voldoende (leef-) ruimte biedt voor soorten en waarden die karakteristiek zijn voor de Nederlandse natuur.



Ligging Ecologische Hoofdstructuur, inclusief plangebied  
Bron: Omgevingsplan Flevoland 2006- 2015

Het Harderbos, gelegen aan de noordoostzijde van het plangebied, is een ruim 40 jaar oud bos dat deel uitmaakt van de bosgronden aan de oostrand van Oostelijk Flevoland. Het betreft een, deels verdroogd, populierenbos dat in ontwikkeling is naar een oerbos. De uitlopers van dit bos liggen binnen het plangebied.

Ten zuidwesten van het plangebied ligt het natuurgebied Harderbroek. Het betreft een bestaand moerasgebied ten noorden van de Knardijk, dat een aantal jaren geleden door het plan 'Roerdomp' is uitgebreid tot aan de

Ganzenweg. Het natuurterrein 'Roerdomp', ca. 75 hectare groot, maakt deel uit van het plangebied.

Een groot deel van dit gebied is als moeras- en plasseengebied ingericht, en bestaat uit rietland en plassen. De gelijkenis met het aangrenzende Harderbroek is groot. Langs de noord- en westzijde is een droger deel aangelegd dat, op termijn, deels uit bossages zal bestaan.

Tussen het Harderbos en het Harderbroek ligt de Pluvierentocht. Zoals reeds aangegeven vormt deze waterloop een belangrijk onderdeel van de robuuste ecologische verbindingzone tussen het natuurgebied Roerdomp en Harderwold. Middels een reeds aanwezige faunapassage onder de (verbrede) Ganzenweg worden beide gebieden met elkaar verbonden.

De Pluvierentocht grenst momenteel aan de nieuwe 18-holes golfbaan. Om deze ecologische corridor te versterken is recentelijk een wijzigingsplan vastgesteld ( 'Harderwold/Roerdomp 2<sup>e</sup> wijziging' ) waarin, parallel aan de Pluvierentocht, een strook van 250 meter breed ten behoeve van de natte natuur wordt ingericht. In het volgende hoofdstuk wordt hier nader op ingegaan.

Tot slot wordt opgemerkt dat ook ten noorden van de Harderdijk een bosgebied (De Houtsnip) aanwezig is. Het bosgebied De Houtsnip is een spontaan bos op een voormalige zeebodem en sinds 1997 in beheer bij Natuurmonumenten. Het aangrenzende grasland en spontaan bos op het voormalig slibdepot vormen een natuurgebied ter compensatie voor de aanleg van de Hanzelijn (ProRail). Het grasland is op dit moment ook als grasland in gebruik.

#### **3.2.4 Verkeer**

Zoals genoemd is de provinciale Ganzenweg één van de belangrijkste hoofdverbindingswegen van en naar de provincie Flevoland.

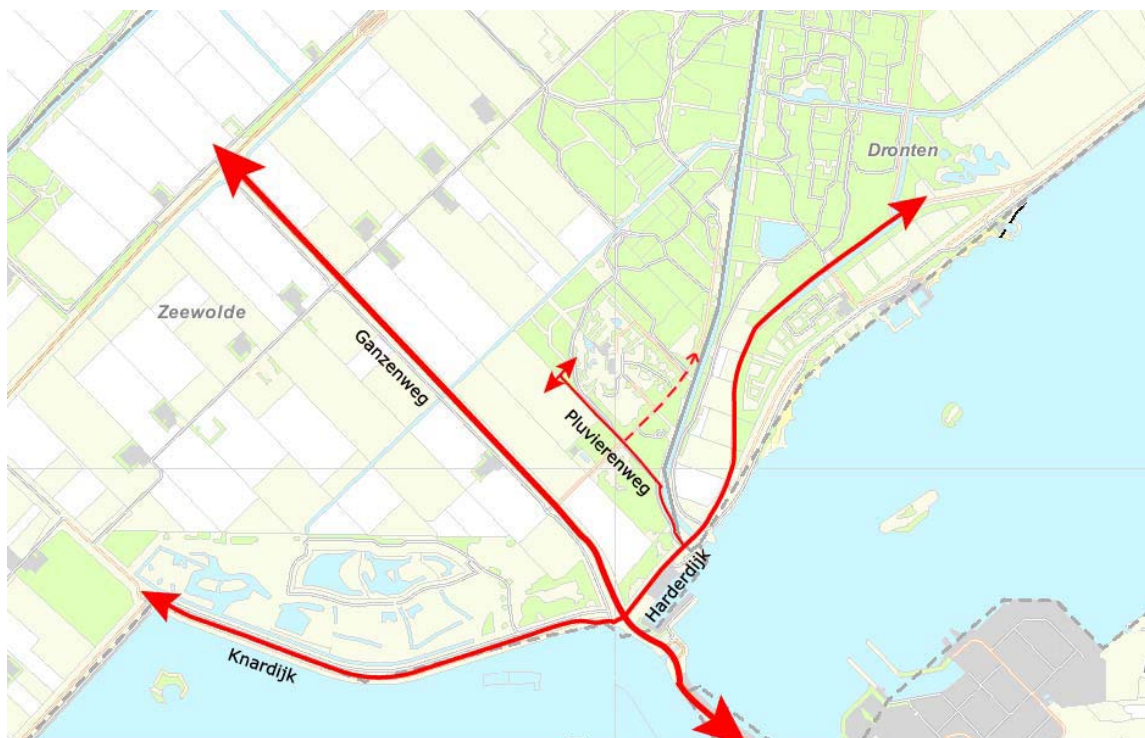
Inmiddels heeft deze weg, na de verdubbeling van het aantal rijbanen, de status autoweg gekregen en vormt het een verbinding tussen de rijkswegen A6 en A28.

Ter hoogte van de Harderhaven is een rotonde gesitueerd waarop ook de Knardijk en de Harderdijk uit komen. De Knardijk staat via de Zeewolderdijk in verbinding met de kern Zeewolde. Direct ten westen van deze rotonde is een aansluiting met het Ganzenpad gerealiseerd. Deze parallelweg zorgt voor een ontsluiting van de woning en het naastgelegen bedrijf (Ganzenpad nr. 6 en 8).

Het bos- en golfresort Harderwold wordt vanaf de Harderdijk ontsloten door de Pluvierenweg. Deze weg is als onderdeel van de reconstructie van de Ganzenweg opnieuw aangelegd, waarbij de rechtstreekse aansluiting op de Ganzenweg is komen te vervallen.

Ten zuidoosten van het recreatiepark is een langzaamverkeerverbinding aanwezig. Dit (fiets)pad maakt, samen met de andere in het bos aanwezige routes, onderdeel uit van een recreatief fietspadennet dat zich tot in de wijde omgeving vertakt.





*Verkeersstructuur op hoofdlijnen*



## 4 TOEKOMSTIGE SITUATIE

### 4.1 Inleiding

In hoofdstuk 1 van deze plantoelichting is reeds aangegeven dat het voorliggende bestemmingsplan 'Harderwold en omgeving' in hoofdzaak de bestaande planologische situatie vastlegt, en daarmee conserverend van aard is. Binnen de verschillende geldende planologische regimes worden echter wel diverse ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Deze worden in navolgende paragrafen inzichtelijk gemaakt. Daarvan is een aantal onderdelen reeds gerealiseerd of in aanbouw.

### 4.2 Integrale opzet Harderwold

Bepalend voor de inrichting en uitstraling van het plangebied is de ligging in de EHS aan de binnenzijde van de dijk langs het Veluwemeer. In dit kader zijn vooral het Harderbos in het noordoosten en het Harderbroek in het zuidwesten van belang. De samenhang tussen beide gebieden kan worden vergroot door het realiseren van een natte ecologische verbindingzone. Deze verbindingzone is reeds uitgewerkt in de Gewenste Grond en Oppervlakte Situatie (GGOS, maart 2000) voor het gehele gebied. Hoewel het rapport al meer dan 10 jaar oud is, blijven de uitgangspunten onverkort van kracht. Daarbij is aangegeven dat het water, in de vorm van aanwezige kwelstromen, het sleuterbegrip is voor zowel de aanwezige en te ontwikkelen natuurgebieden als op de golfbaan en in het recreatiepark. Het watersysteem vormt het samenhangende en beeldbepalende inrichtingselement in het gebied. Het waterstelsel is gebaseerd op de bij de verschillende functies gewenste grondwaterniveaus. Het hoogste grondwaterpeil (boven tot vlak onder het maaiveld) wordt/is gerealiseerd in het moeras- en plasgebied ten westen van de Ganzenweg (natuurontwikkelingsgebied Roedomp). Het terrein watert af via de gronden ten zuiden van de 'oude' Pluvierenweg op de golfbaan. Ter plaatse van de golfbaan is het peil verhoogd tot ca. 80 cm onder het maaiveld, zodat een waterrijke baan is ontstaan.

Het peil van de Pluvierentocht blijft gehandhaafd in verband met het agrarische gebruik van de gronden aan de noordzijde ervan. Uitgangspunt is om in het Harderbos het waterpeil tot ca. 80 cm onder het maaiveld tot incidenteel op maaiveldniveau te zetten. Het water uit de Pluvierentocht wordt dan in zuidelijke richting afgevoerd, waarbij eerst het kwelwater van de golfbaan wordt opgevangen en vervolgens het water uit het recreatiepark. Het gehele watersysteem stroomt uit in de watergang die op het peil van de Hoge Dwarsvaart het recreatieterrein insteekt.

Door middel van het bovengenoemde watersysteem neemt zowel de natuurwaarde alsook de recreatieve waarde van het gebied aanzienlijk toe.

Bovendien is in het begin van deze eeuw gezocht naar een nieuwe formule voor het recreatiepark. Na een uitgebreide verkenning van de mogelijkheden is gebleken dat er in de recreatieve sector met name behoefte bestaat aan voorzieningen in het hogere marktsegment. Gestreefd wordt derhalve naar de realisatie van een golf- en bosresort, een opzet die de sfeer ademt van 'het rijke buitenleven' door een combinatie van natuur, rust, water, ruimte en buitensportmogelijkheden in samenhang met faciliteiten op het gebied van

persoonlijke verzorging. Belangrijke onderdelen van de planontwikkeling zijn in dit verband:

- recreatiewoningen aan het water;
- vrijstaande recreatiewoningen op ruime kavels (minimaal 400 m<sup>2</sup>);
- een golfbaan en aanlegplaatsen ter ondersteuning van het 'rijke en actieve buitenleven';
- voorzieningen ten behoeve van de persoonlijke verzorging (kleinschalig kuurcentrum, sauna, fitnessruimte), zwembad, tennisbanen, etc.
- horecavoorzieningen.

Naast maatschappelijke ontwikkelingen (toename van de vrije tijd en vergrijzing) heeft ook de bijzondere landschappelijke kwaliteit van de locatie meegespeeld bij de keuze en wens om een golf- en bosresort te ontwikkelen. Zo ligt het gebied in en tegen het ruim 30 jaar oude Harderbos en is ook het Veluwemeer nabij. Ditzelfde geldt voor de Hoge Dwarsvaart, de verbindingroute tussen het Veluwemeer en het Markermeer, die voor waterrecreatie wordt/is opengesteld. Tevens ligt de locatie op relatief korte afstand van de kern Harderwijk en de daar gevestigde voorzieningen.

### ***Uitgangspunten***

Bij de planvorming staan de functies 'natuur en recreatie' centraal. Dit zowel in hun onderlinge samenhang als in combinatie met de specifieke kwaliteiten van de binnendijkse zone van het Veluwemeer. Om dit te kunnen realiseren is het plan als onderdeel van de ruimere landschappelijke context ontwikkeld. Voor de in dit gebied bepalende hydrologische uitgangspunten heeft in het verleden veelvuldig overleg plaatsgevonden met betrokken partijen, zoals Natuurmonumenten, de provincie Flevoland en het Waterschap Zuiderzeeland. De overige uitgangspunten zijn met name ontleend aan het vigerende beleid, de vigerende planologische kaders, de landschappelijke kenmerken, de te realiseren functies en de gewenste interne structuur. Dit heeft geleid tot onderstaand overzicht dat de basis vormt voor de planopzet. Zoals reeds aangegeven is een aantal onderdelen daarvan reeds gerealiseerd of in aanbouw. Voor de goede orde en om de onderlinge samenhang van de verschillende aspecten te benadrukken worden alle uitgangspunten opgesomd die ten grondslag liggen aan de transformatie van het gebied Harderwold.

- Het plangebied dient als schakel in de binnendijkse ecologische zone te functioneren. Versterking of ontwikkeling van een ecologische verbinding tussen Harderbos en Harderbroek middels het aanbrengen van meer continuïteit in de binnendijksezone bestaande uit moerassen, graslanden en bossen en geldt als belangrijk aandachtspunt. Daarbij moet rekening gehouden worden met de goede mogelijkheden voor natuurontwikkeling door de aanwezigheid van kwelsystemen en een gradiëntrijke bodemgesteldheid.
- Het watersysteem dient als samenbindend en beeldbepalend inrichtingsmiddel voor het plangebied en de ruimere omgeving te worden gehanteerd.
- Het plan moet in zijn opzet een bijdrage leveren aan de ontwikkeling van een zwaartepunt voor de recreatie.
- Een verbinding van de Hoge Dwarsvaart met het Veluwemeer via een sluis is gerealiseerd en daarmee – door middel van een voor boten toegankelijke watergang- een relatie tussen het plangebied en deze recreatieve vaarverbinding.

- De opzet van het plan moet worden gebaseerd op de ruimtelijke kenmerken van de omgeving (getrapte ruimtelijke opbouw naar een open polderlandschap).
- Het golf- en bosresort zal via de Pluvierenweg worden ontsloten op de Harderdijk.
- Doel is om in totaal maximaal 275 woningen voor recreatief verblijf te realiseren, alsmede maximaal 2 dienstwoningen en recreatieve centrumvoorzieningen tot een maximum van 3.500 m<sup>2</sup> te bebouwen oppervlakte.
- Het creëren van een watergang tussen Pluvierentocht en Hoge Dwarsvaart die voor een deel tevens gebruikt kan worden voor de aanleg van passanten-aanlegplaatsen. Deze passanten-aanlegplaatsen zijn bedoeld om de ecologische oevers aan de Hoge Dwarsvaart te ontzien en nadrukkelijk niet bedoeld voor commerciële exploitatie. Vaartuigen die niet gesluisd kunnen worden door de sluis naar het Veluwemeer, kunnen dan van de aanlegplaatsen gebruik maken.

### 4.3 Golf- en bosresort Harderwold

De belangrijkste elementen waaruit het plan van het golf-en bosresort Harderwold is opgebouwd bestaan uit het recreatiepark (met recreatiewoningen, recreatieappartementen en centrale recreatieve voorzieningen), de omgeleide Pluvierentocht (watergang tussen de Pluvierentocht en de Hoge Dwarsvaart door het plangebied) en de 18-holes golfbaan met bijbehorende voorzieningen. Het gebied is in ca. 85 hectare groot, waarvan ca. 30 hectare gereserveerd wordt voor het recreatiepark en ca. 55 hectare voor de golfbaan met bijbehorende voorzieningen.

#### **Recreatiepark**

##### Recreatiewoningen

De recreatiewoningen worden gerealiseerd in de bestaande 'boskamer' van het Harderwold. Het overgrote deel (ruim 26 hectare) van het circa 30 hectare grote gebied is gereserveerd voor in totaal 275 recreatiewoningen. Zoals in het voorgaande hoofdstuk is aangegeven is daarvan reeds ca. 20% gerealiseerd.

Ten behoeve van een gedifferentieerd aanbod wordt de verkaveling op basis van de kenmerken van het terrein onderscheiden in recreatiewoningen aan het water, recreatiewoningen bij de haven met inbegrip van een aan de recreatiewoning gebonden aanlegplaats, en recreatiewoningen in het bos (op de locatie waar momenteel nog de 9-holes golfbaan is gesitueerd). De ligging in de zogenaamde 'boskamer' van het aangrenzende Harderbos en de nieuwe watergang tussen Pluvierentocht en Hoge Dwarsvaart spelen hierbij een belangrijke rol.

Naast aanlegplaatsen voor boten van recreanten is ook ruimte gereserveerd voor centrale aanlegmogelijkheden voor passanten. Het betreft een eenvoudige steiger die voorziet in ca. 30 aanlegplaatsen. Zoals genoemd in de voorgaande paragraaf zijn deze plaatsen primair bedoeld om aanleggen van boten aan de natuurvriendelijke oevers van de Hoge Dwarsvaart te voorkomen op momenten dat de sluis niet wordt bediend. De passanten-aanlegplaatsen zijn nadrukkelijk niet bedoeld voor commerciële exploitatie. Dit betekent dat de verhuur en verkoop van deze aanlegplaatsen alsmede het gebruik als vaste aanlegplaats niet is toegestaan.

### Recreatieappartementen

Naast de (vrijstaande) recreatiewoningen op het park wordt in het bestaande 'kruisgebouw' de mogelijkheid geboden om maximaal 32 recreatieappartementen te realiseren. Daarbij geldt dat de maximale oppervlakte per appartement niet meer dan 140 m<sup>2</sup> mag bedragen. Hiervoor is rondom het bestaande gebouw een bouwvlak opgenomen, in combinatie met de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - recreatieappartementen'.

### Voorzieningen

Behalve de recreatiewoningen en recreatieappartementen worden op het park ook bijbehorende (centrale) recreatieve voorzieningen mogelijk gemaakt, waaronder in ieder geval wordt verstaan:

- een hotel;
- een zwembad, een fitnessruimte, sauna en wellness;
- detailhandel in dagelijkse levensbehoeften;



*Inrichtingschets golf- en bosresort Harderwold*

*Bron: 2<sup>e</sup> Wijziging bestemmingsplan "Harderwold/Roerdomp"*



- voorzieningen ten behoeve van beheer (zoals bedrijfsruimte, werkplaats en kantoorruimte);
- sport(medische) voorzieningen.

Deze voorzieningen worden rondom het bestaande 'kruisgebouw' beoogd. Op de verbeelding is hiervoor een aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - voorzieningencentrum' opgenomen. Binnen deze aanduiding mag de gezamenlijke oppervlakte aan gebouwen niet meer dan 3500 m<sup>2</sup> bedragen, waarvan maximaal 3000 m<sup>2</sup> mag worden aangewend ten behoeve van een hotelontwikkeling. Met betrekking tot laatstgenoemde is middels een projectbesluit al deels medewerking verleend voor de realisatie van een hotelcomplex.

Tot slot wordt opgemerkt dat naast de centrale voorzieningen ook een bedrijfswoning ten behoeve van het parkbeheer is toegestaan. Omdat nog niet duidelijk is waar dit gebouw wordt opgericht is in verband met de flexibiliteit de precieze locatie niet vastgelegd.

### ***Golfbaan***

De nieuwe 18-holes golfbaan is gesitueerd in het open gebied tussen de Ganzenweg en het Harderbos en reeds voor een groot deel gerealiseerd. Aan de rand van de golfbaan worden twee clusters met bijzondere elementen voorzien. Het eerste cluster bestaat uit de entree en de parkeerplaats dichtbij het nieuwe beoogde gebouw met diverse voorzieningen (clubhuis, ondergeschikte horeca, golfshop, toilet en kleedruimten, opslag, wasplaats, wagenloods, etc.). Ook de overdekte afslagplaats met de driving range worden hierbij gesitueerd. Dichtbij de oude Pluvierenweg, die als gevolg van de reconstructie van de Ganzenweg is afgesloten voor gemotoriseerd verkeer en nu deel uit maakt van het golfterrein ligt een tweede cluster met een recentelijk nieuw opgericht greenkeepersverblijf (hoofdzakelijk voor onderhoud en machine- en materiaalopslag), gecombineerd met de voormalige agrarische bedrijfswoning. Gezien de realisatie van de golfbaan in een concurrerende markt, moet de baan van hoogwaardige kwaliteit zijn en een blijvend uitdagend karakter hebben. De baan dient zich te onderscheiden van andere golfbanen in de directe en wijde omgeving.

Ter onderscheiding, en mede om het spel tot op hoge leeftijd te kunnen blijven beoefenen, is de baan voorzien van een met de holes geïntegreerd padenstelsel ten behoeve van golfcarts. De golfbaan zal verder worden afgestemd op de karakteristieken en mogelijkheden van het plangebied waarbij vooral water bepalend zal zijn. De golfbaan wordt richting de Pluvierentocht begrensd door een 250 m brede robuuste ecologische verbindingzone dat als ecologische corridor ten behoeve van de natte natuur wordt ingericht. De corridor verbindt het Harderbos en Harderbroek / Roerdomp.

### ***Ontsluiting***

Het golf-en bosresort Harderwold wordt ontsloten door de Pluvierenweg (ca. 5 m breed) die in verbinding staat met de Harderdijk. Gebleken is echter dat het bestaande wegprofiel niet breed genoeg is. Bovendien blijkt dat de bereikbaarheid van het terrein voor hulpdiensten niet toereikend is.

Om de verdere ontwikkeling van het golf-en bosresort in goede banen te leiden is derhalve een volwaardig wegprofiel van minimaal 13 meter het uitgangspunt.

In dit kader is voor een groot deel de bestemming 'Vekeer-2' opgenomen waarbinnen het gewenste profiel gerealiseerd kan worden. Op deze wijze wordt aangesloten bij de functie die deze (verbrede) weg heeft en ontstaat er geen verwarring over de toekomstige functie en het toekomstige gebruik van de strook naast de weg die op dit moment nog als groenstrook in gebruik is. Hierover is met diverse grondeigenaren overleg gevoerd en heeft inmiddels 'grondruil' plaatsgevonden. Deze gronden vallen buiten de begrenzing van de EHS.

#### **4.4 Natuurontwikkeling**

Voor wat betreft de natuurontwikkeling in het plangebied is de relatie tussen het aangrenzende bosgebied Harderbos en natuurgebied Harderbroek van belang.

Voor een optimale ecologische verbinding tussen het Harderbroek en het Harderbos wordt uitgegaan van twee passages. Eén langs de Pluvierentocht en één ter hoogte van het bosje De Houtsnip (zie bijgaande figuur, volgende bladzijde).

Het hoofddoel van de ecologische verbinding langs de Pluvierentocht, met een faunapassage onder de (verbrede) Ganzenweg, is migratie van grote zoogdieren (ree, das boomarter, bever en otter) tussen Harderbroek en Harderbos. Zoals reeds in de inleiding van deze plantoelichting genoemd is hiervoor een wijzigingsplan vastgesteld waarin, parallel aan de Pluvierentocht, een strook van 250 meter breed ten behoeve van de natte natuur wordt ingericht (zie bijgaande figuur, volgende bladzijde). Hieraan is de nodige aandacht besteed, overeenkomstig de wensen die de verschillende organismen aan een dergelijke robuuste verbinding stellen. Een passage voor o.a. dassen is gescheiden van voornoemde passage en bestaat uit een zo kort mogelijke verbinding tussen potentiële leefgebieden voor de das, het slibdepot en het voormalige zanddepot in het Harderbroek.

Deze tweede passage ligt nabij de Harderdijk en bestaat uit een natte en een droge duiker. Behalve dassen zullen ook andere kleine zoogdieren van de droge passage gebruik kunnen maken. Door de natte duiker stroomt het wateroverschot uit de kwelsloot aan de oostrand van het Harderbroek. Dit water stroomt via een door kwel gevoed stroompje in de richting van de golfbaan waar ze de vorm van een centraal "beekje" aanneemt. Rietkragen, dotterbloemhooilanden en knotwilgen ter weerszijden vormen een biotoop voor tal van insecten, kikkers, padden, salamanders, ringslangen en otter.

Voor het moeras- en plassengebied 'Roerdomp' alsmede de uitlopers van het Harderbos is de bestaande situatie het uitgangspunt.

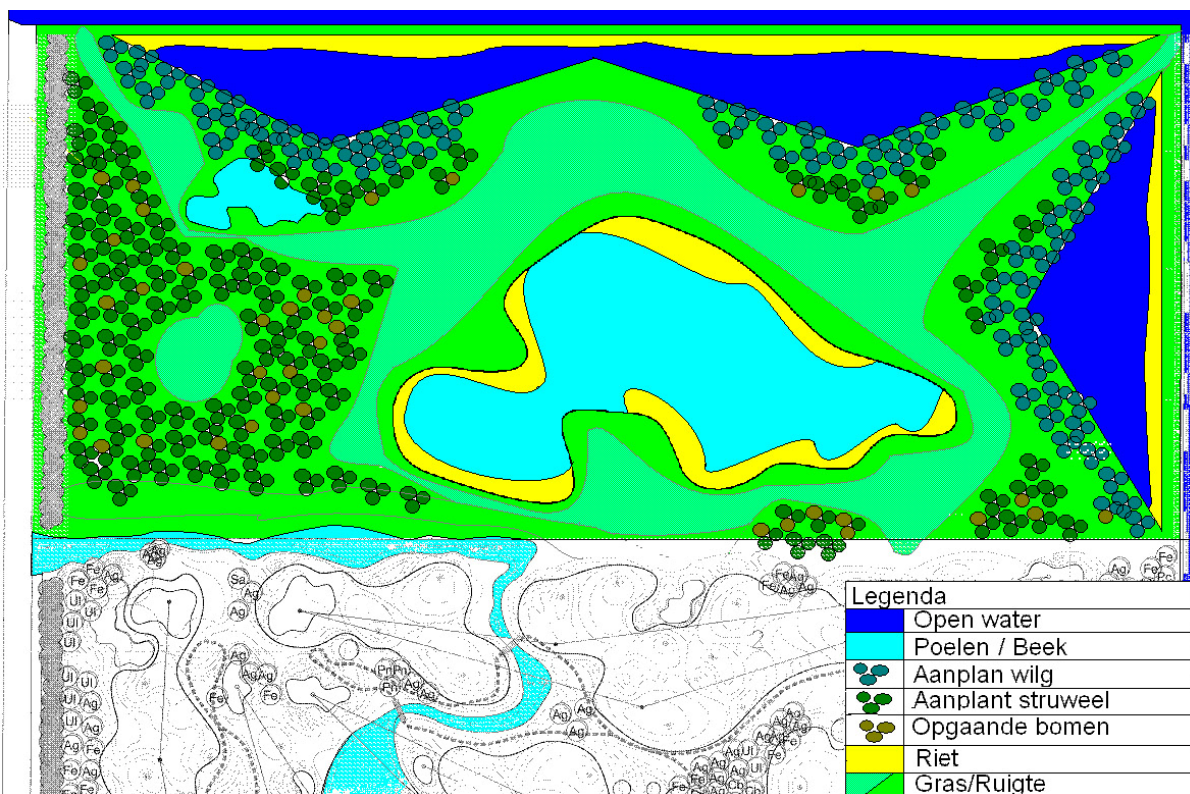
Daarbij wordt opgemerkt dat het gebied 'Roerdomp', in tegenstelling tot het aangrenzende natuurgebied Harderbroek, voor publiek toegankelijk wordt/is. Er zal een wandelroute worden aangelegd waardoor bezoekers het gebied op eigen gelegenheid kunnen bezoeken. Deze wandelroute zal op enkele plaatsen voorzien worden van kijkschermen en eindigen bij een te bouwen uitkijkpunt dat vrij centraal in het gebied komt te liggen. Vanaf dit uitkijkpunt zal een redelijk groot deel van het natuurgebied te overzien zijn. Ten behoeve van deze wandelmogelijkheid wordt/is een parkeerplaats aan het Ganzenpad



aangelegd, tegenover de voormalige ingang van de Pluvierenweg. Deze parkeerplaats biedt ruimte aan ca. 20 auto's.



Ligging faunapassages en ecoducers in het plangebied  
Bron: Natuurmonumenten



Inrichtingschets Pluvierentochtstrook  
Bron: 2<sup>e</sup> Wijziging bestemmingsplan "Harderwold/Roerdomp"

Naast de ecologische verbindingzone in het noorden van het plangebied, ter hoogte van de Pluvierentocht, zijn er in het zuiden van het plangebied eveneens gronden met ecologische waarden aanwezig. Het feit dat dit gebied is aangewezen als EHS bevestigt dit beeld. Het betreft het bosgebied De Houtsnip in combinatie met de ecologische oevers aan de Hoge Dwarsvaart. Hoewel een deel van dit gebied nog in gebruik is als grasland, als overblijfsel van het voormalige agrarische gebruik van de gronden, is Natuurmonumenten voornemens om ook dit deel van de gronden in te richten voor natuurontwikkeling.

## 5 MILIEU

Bij het opstellen van een bestemmingsplan is het van belang om na te gaan in hoeverre milieuhygiënische factoren van invloed zijn op de voorgestane bestemmingen. In dit kader wordt aandacht besteed aan een aantal relevante milieufactoren.

### 5.1 Geluid

#### *Algemeen*

Voor het aspect geluid is binnen het plangebied de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. De Wgh kent voor weg- en railverkeer alsmede voor gezoneerde industrieterreinen voorkeursgrenswaarden op nieuwe bestemmingen.

De Wgh gaat uit van zones langs (spoor)wegen en zones bij industrieterreinen. Het gebied binnen deze zone geldt als akoestisch aandachtsgebied, waar voor bouwplannen en bestemmingsplannen een akoestische toetsing uitgevoerd dient te worden.

Voor dit bestemmingsplan is alleen het aspect wegverkeer van belang. Er zijn binnen het bestemmingsplan of in de directe omgeving daarvan immers geen spoorwegen en gezoneerde industrieterreinen gelegen.

#### Geluidzones wegverkeer

In de Wgh is bepaald dat elke weg van rechtswege een geluidzone heeft (art. 74 lid 1). Een uitzondering hierop zijn wegen die zijn gelegen in een 30 km/uur-zone of in een woonerf. De breedte van de geluidzones is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van een weg:

#### *in stedelijk gebied:*

- voor een weg bestaande uit 1 of 2 rijstroken: 200 meter;
- voor een weg bestaande uit 3 of meer rijstroken: 350 meter.

#### *in het buitenstedelijk gebied:*

- voor een weg bestaande uit 1 of 2 rijstroken: 250 meter;
- voor een weg bestaande uit 3 of 4 rijstroken: 400 meter;
- voor een weg bestaande uit 5 of meer rijstroken: 600 meter.

De Wgh stelt dat in principe de geluidsbelasting op (bedrijfs)woningen niet de 48 dB mag overschrijden. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van alle wegen op een bepaalde afstand (binnen een zone) van de geluidsgevoelige functie(s).

#### Grenswaarden

Nieuwe geluidsgevoelige objecten, zoals (bedrijfs)woningen, die worden gerealiseerd binnen de geluidzones dienen te worden getoetst aan grenswaarden van de geluidsbelasting die zijn aangegeven in de Wgh. Hierbij geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB ( $L_{den}$ ). Indien deze waarde wordt overschreden, kan het college van burgemeester en wethouders ontheffing verlenen. De maximale ontheffingswaarde is afhankelijk van de functie van het geluidsgevoelig object en de geluidsbron. Bij de ontheffing dient het

college te motiveren waarom bron- en overdrachtsmaatregelen niet mogelijk zijn en waarom het bouwplan gewenst is. Ook dient het in de Wgh vastgelegd binnenniveau gewaarborgd te worden.

### ***Geluid in relatie tot het plangebied***

Het bestemmingsplan is conserverend van aard. Enerzijds legt het de bestaande situatie vast en anderzijds maakt het de ontwikkelingen mogelijk die planologisch al mogelijk waren (behoudens een verbreding van de Pluvierenweg), waar dus al een planologische titel voor was. Dit betekent dat binnen het plangebied geen nieuwe geluidsgevoelige objecten mogelijk worden gemaakt. Een toetsing aan de grenswaarden van de Wgh is daarom niet nodig. Wel dient in dit kader nog het volgende te worden vermeld.

Weliswaar is het bestemmingsplan conserverend van aard, maar nog niet alles dat mogelijk is binnen het vigerende bestemmingsplan op het golf- en bosresort Harderwold is al (volledig) gerealiseerd. Van de nog niet gerealiseerde zaken zijn op grond van de Wgh alleen bedrijfswoningen aan te merken als geluidsgevoelig. Binnen de bestemming Recreatie – Verblijfsrecreatie is de bouw van twee bedrijfswoningen mogelijk die momenteel nog niet aanwezig zijn. In de omgeving waar de woningen gebouwd kunnen worden zijn twee gezoneerde wegen aanwezig: de Ganzenweg en de Harderdijk/Harderbosweg. De Pluvierenweg in het plangebied wordt niet gezien als een openbare en daarmee gezoneerde weg, omdat deze weg uitsluitend dient als toegang tot het golf- en bosresort. Ook de voorziene aanpassing van deze weg heeft dus geen gevolgen in het kader van de Wet geluidhinder. Zowel de Ganzenweg als Harderdijk/Harderbosweg zijn gelegen in buitenstedelijk gebied. De Ganzenweg bestaat uit vier rijstroken. Dat betekent dat deze weg een zone heeft van 400 meter. De bedrijfswoningen worden op een grotere afstand (meer dan 600 meter) van de Ganzenweg gebouwd, waardoor het wegverkeerslawaai van de Ganzenweg geen belemmering vormt voor de bouw van de woningen. De Harderdijk/Harderbosweg heeft twee rijstroken. Derhalve kent deze een zone van 250 meter. De bedrijfswoningen worden op meer dan 300 meter van de Harderdijk/Harderbosweg gebouwd. Het wegverkeerslawaai van deze weg vormt dus ook geen probleem voor de realisatie van de bedrijfswoningen.

Concluderend kan gesteld worden dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

## **5.2 Bodem**

### ***Algemeen***

Het is wettelijk (via de bouwverordening) geregeld dat nieuwbouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Om deze reden dient bij iedere nieuwbouwactiviteit de bodemkwaliteit door middel van onderzoek (conform NEN5740) in beeld te worden gebracht. Als blijkt uit het onderzoek dat de bodem niet geschikt is dan zal voor aanvang van de werkzaamheden een sanering moeten worden uitgevoerd, om de bodem wel geschikt te maken.

### ***Bodemkwaliteit in relatie tot het plangebied***

Het bestemmingsplan betreft een consoliderend plan, het is in beginsel gericht op het regelen van de bestaande functies in het plangebied. Er worden

ten opzichte van de vigerende bestemmingsplannen geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt, waarvoor de bodemkwaliteit een belemmering zou kunnen zijn. Zoals reeds eerder al genoemd is, is nog niet alles dat mogelijk is binnen de vigerende bestemmingsplannen op het golf- en bosresort Harderwold al (volledig) gerealiseerd. In dat kader is ten aanzien van de bodemkwaliteit het volgende van belang.

Voor het vigerende bestemmingsplan Harderwold/Roerdomp is voor het gebied ten noorden van de Pluvierenweg een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 uitgevoerd. Hieruit komt, samengevat, het volgende naar voren.

#### Bodem

In de boven- en ondergrond-mengmonsters zijn uitsluitend verhoogde EOX gehalten aangetroffen, waarbij over het algemeen zeer marginale overschrijdingen van de streefwaarden werden gemeten. Verhoogde EOX gehalten blijken vaker van nature in humusrijke gronden en in kleien voor te komen. Uit de toetsing van de analyseresultaten aan de Wet Bodembescherming blijkt dat zowel boven- als ondergrond niet als verontreinigd zijn aan te merken. Uit de indicatieve toetsing van de grond aan de samenstellingswaarde van het Bouwstoffenbesluit blijkt de kwalificatie schone grond van toepassing te zijn. Met betrekking tot het voorgenomen gebruik van de locatie zijn geen beperkingen aan te geven.

#### Grondwater

Het grondwater in een aantal van de geplaatste peilfilters blijkt licht te zijn verontreinigd met xylenen. In sommige peilfilters zijn tevens lichte verontreinigingen met benzeen, toluen, cadmium, chroom en nikkel aangetroffen. Het betreft hier uitsluitend overschrijdingen van de streefwaarde; de zogenaamde grenswaarde voor nader onderzoek wordt nergens overschreden en ook niet benaderd. Uit het historische onderzoek blijken geen verontreinigingsbronnen voor de betreffende stoffen op de locatie aanwezig te zijn. De invloed van de aangetroffen concentraties is, met name gelet op het toekomstige gebruik van de locatie als golfterrein, niet van onaanvaardbare invloed op de volksgezondheid en het milieu. De aangetroffen concentraties geven milieutechnisch geen aanleiding tot nadere aanbevelingen.

#### Actualiteitswaarde bodemonderzoeken 2001

Door bureau "Grondvitaal" uit Putten is in het kader van de recent opgestelde '2<sup>de</sup> Wijziging bestemmingsplan 'Harderwold/Roerdomp', beoordeeld in hoeverre deze onderzoeken nog voldoende actueel zijn. Daaruit blijkt het volgende.

Sinds de laatste bodemonderzoeken van 2001 hebben zich op genoemde locaties geen bijzondere situaties (bedrijfsmatige activiteiten met een bodembelastend karakter) of calamiteiten voorgedaan. Uit de aard van het gebruik van deze locatie zijn bodembedreigende activiteiten af te leiden. Gezien het latere onderzoek op deze locatie en de aard van het gebruik is het niet relevant om een geheel nieuw bodemonderzoek uit te voeren. Sinds 2005 hebben zich op de locatie geen ontwikkelingen voorgedaan, zodat de eerdere in 2001 en in 2004 uitgevoerde onderzoeken ook in 2011 nog voldoende actueel zijn. De conclusie van de update van het in februari 2011 uitgevoerde bodemonderzoek is dan ook dat er geen redenen om aan te nemen dat in de

eerder gemeten waarden substantiële veranderingen zijn opgetreden zodat de kwalificatie schone grond nog steeds van toepassing is. Het vooraf uitvoeren van een nieuw verkennend bodemonderzoek voor het onderhavige bestemmingsplan, wordt derhalve niet nodig en niet zinvol geacht.

Concluderend kan gesteld worden dat er vanuit het aspect bodem geen belemmeringen zijn voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

### **5.3 Bedrijvigheid en milieuzonering**

#### ***Algemeen***

Om tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijven op milieuhygiënische aspecten te komen wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. De milieuzonering zorgt voor voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen. Hiertoe zijn bedrijven voorzien van een zone waar mogelijke nadelige effecten zijn voor woningen. Maatgevend zijn de thema's geur, geluid, stof en gevaar. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is het voorkomen van voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten van belang. Daarnaast mogen bedrijven niet worden beperkt in hun mogelijkheden.

Op landelijk niveau is de Wet milieubeheer van kracht. Op basis van deze wet kan het bevoegd gezag voorschriften (bijvoorbeeld grenswaarden) opleggen aan bedrijven. Als de activiteiten van een bedrijf niet in overeenstemming zijn met het bestemmingsplan, mag een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor milieu worden geweigerd. Een grote groep van bedrijven valt onder het Activiteitenbesluit. Het Activiteitenbesluit is een AMvB op basis van de Wet milieubeheer die standaardvoorschriften bevat voor een grote groep van bedrijven met standaardprocessen. Als een bedrijf in het bezit is van vergunning of voldoet aan het Activiteitenbesluit betekent niet dat deze bedrijven geen hinder kunnen veroorzaken.

Om mogelijke hinder van bedrijven voor bewoners te voorkomen wordt de daarvoor algemeen aanvaarde VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) gebruikt. In deze uitgave is de potentiële milieubelasting voor een hele reeks van bedrijven bepaald aan de hand van een aantal milieuaspecten, zoals geur, stof, geluid en gevaar. De milieubelasting is voor die aspecten vertaald in richtlijnen voor aan te houden afstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Bovendien zijn deze afstanden alleen van toepassing op nieuwe situaties en niet op bestaande situaties. Het milieuaspect met de grootste afstand is maatgevend en bepaalt in welke milieucategorie een bedrijfstype wordt ingedeeld.

Hoe gevoelig een gebied is voor bedrijfsactiviteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De in de bedrijvenlijst geadviseerde afstanden zijn gericht op het omgevingstype "rustige woonwijk" of een vergelijkbaar omgevingstype, zoals een "rustig buitengebied". Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer.

Naast het omgevingstype 'rustige woonwijk' en rustig buitengebied wordt ook het omgevingstype 'gemengd gebied' onderscheiden. Bij een gemengd gebied kunnen kleinere afstanden tussen bedrijven en woningen worden aangehouden. Bij een gemengd gebied zijn dus kleinere milieuzones van toepassing. Bij een gemengd gebied kunnen de afstanden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap worden verlaagd. Dit betekent dat de afstand van de eerstvolgende lagere categorie mag worden aangehouden. Een gemengd gebied is een gebied dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent. Dit betekent dat de eisen in gemengde gebieden minder streng zijn dan in rustige woonwijken.

In onderstaande tabel zijn de richtafstanden opgenomen tot een 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1000 m

*Milieucategorieën en richtafstanden tot een rustige woonwijk en gemengd gebied  
Bron: Bedrijven en milieuzonering, VNG*

Zijn de afstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies kleiner dan de voorgeschreven afstanden uit de VNG-publicatie, dan zal door middel van onderzoek aangetoond moeten worden of de realisatie van een bedrijf toch mogelijk is en welke maatregelen moeten worden genomen om te komen tot een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Aan de hand hiervan kan dan gemotiveerd worden afgeweken van de standaard adviesafstanden.

### **Relatie met het plangebied**

In het plangebied worden geen nieuwe bedrijven mogelijk gemaakt. Uitsluitend de bestaande bedrijven zijn toegestaan. Dit betreft een opslagbedrijf aan de Ganzenweg en het golf- en bosresort Harderwold. Voor bestaande bedrijven zijn de richtafstanden uit de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' niet van toepassing. Het bestemmingsplan staat dus geen nieuwe milieubelastende activiteiten toe die een belemmering kunnen vormen voor milieugevoelige functies, zoals wonen.

De bestaande bedrijven zijn bestemd middels een passende bestemming. Voor het opslagbedrijf betreft dit de bestemming 'Bedrijf' met de aanduiding 'opslag' en voor het golf- en bosresort betreft dat de bestemming 'Sport-Golfbaan' voor de golfbaan en 'Recreatie-Verblijfsrecreatie' voor het gedeelte waar de recreatiewoningen en centrale voorzieningen zich bevinden/zijn voorzien. Deze bestemmingen zorgen ervoor dat deze bedrijven hun activiteiten kunnen voortzetten. Bij bedrijfsbeëindiging of -verplaatsing kan zich alleen nog een gelijksoortig bedrijf vestigen. Op deze manier kan

milieuhinder op de betreffende plekken niet toenemen ten opzichte van de huidige situatie. Dit voorkomt dat zich hier andere (grote) bedrijven vestigen die meer milieuhinder veroorzaken voor de omgeving. Bedrijven die meer milieuhinder veroorzaken dan de huidige bedrijven zijn vanuit ruimtelijk oogpunt ook niet gewenst.

Voorts wordt in het plangebied ook niet voorzien in nieuwe milieugevoelige functies, zoals burgerwoningen.

Concluderend kan gesteld worden dat het aspect milieuzonering geen belemmeringen oplevert voor het bestemmingsplan.

## 5.4 Externe veiligheid

### **Algemeen**

In rijksnota's en in het Omgevingsplan van de provincie Flevoland is aangegeven dat bestemmingsplannen mede beoordeeld worden op het aspect externe veiligheid. Het externe veiligheidsbeleid betreft de beheersing van risico's en richt zich op:

- *het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);*
- *het transport van gevaarlijke stoffen (wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen);*
- *het gebruik van luchthavens.*

Deze risico's worden onderverdeeld in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

- Het PR richt zich als maat voor het risico vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen vooral op de te realiseren basisveiligheid voor personen in de omgeving van die activiteiten. Het wordt uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon op een plaats in de omgeving van een risicovolle activiteit zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van door die activiteit veroorzaakte calamiteit. Een kans op overlijden van 1 op de miljoen per jaar ( $PR = 10^{-6}$ ) wordt aanvaardbaar geacht. De  $PR 10^{-6}$  is een harde grenswaarde welke niet mag worden overschreden. Het PR wordt 'vertaald' als een risicocontour rondom de risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten mogen liggen.
- Het GR is bedoeld voor het beperken van de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Het GR is een maat voor de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een risicovolle activiteit en van een daardoor veroorzaakte calamiteit. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het aantal maximaal aanwezige personen, de z.g. oriënterende waarde (OW). Het gaat om een richtwaarde. Het bevoegd gezag mag, mits afdoende gemotiveerd, van deze richtwaarde afwijken (de verantwoordingsplicht). De verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het GR, dus ook als de OW niet wordt overschreden.

Externe veiligheid moet altijd in preventieve zin deel uitmaken van de besluitvorming bij nieuwe situaties, en kan bij besluitvorming over bestaande situaties leiden tot aanvullende maatregelen.

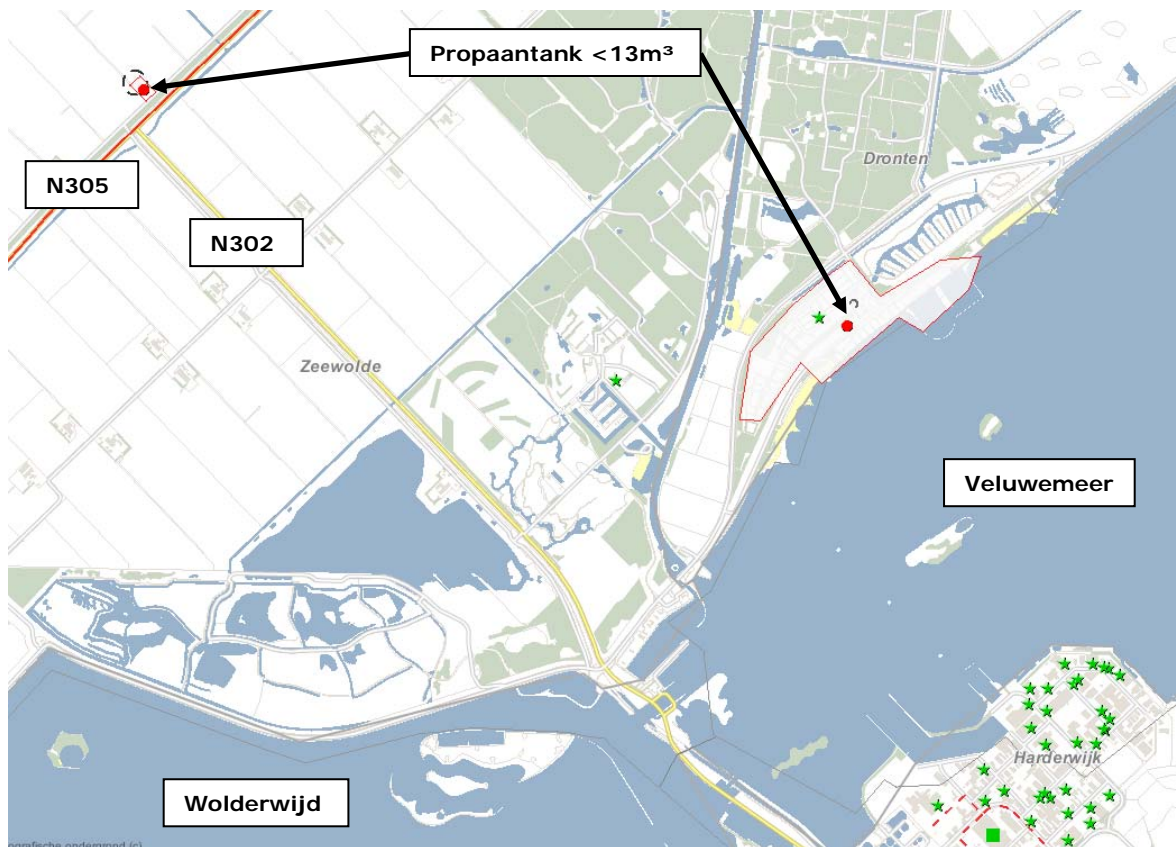


Voor externe veiligheid ten aanzien van inrichtingen, de zogenoemde stationaire bronnen, is het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) van kracht en voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, de zogenoemde mobiele bronnen, is de Wet vervoer gevaarlijke stoffen, alsmede de Nota vervoer gevaarlijke stoffen (NVGS) bepalend. Deze nota is van toepassing op ruimtelijke ontwikkelingen en de toename van transporten van gevaarlijke stoffen. Conform de NVGS wordt er een Basisnet Weg vastgesteld. Dit omvat een netwerk van rijks- en hoofdwegen waarlangs het transport van gevaarlijke stoffen wettelijk wordt verankerd. De regelgeving voor ondergrondse buisleidingen valt per 1 januari 2011 onder het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Het Bevb gaat uit van de systematiek zoals die in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) wordt toegepast. Dit betekent dat het Bevb uitgaat van grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico (PR) en een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico (GR).

De kans op en de gevolgen van mogelijke ongevallen zijn te berekenen in een risicoanalyse. Met de risicoanalyse is voor elke willekeurige locatie langs een route van gevaarlijke stoffen (weg, binnenwater, spoor), het risico voor de omgeving te berekenen. Eenzelfde berekening kan worden gemaakt voor inrichtingen waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn (chemische installaties, vuurwerkfabrieken, LPG installaties, etc.).

### ***Externe veiligheid in relatie tot het plangebied***

Op basis van de risicokaart van de provincie Flevoland is een inventarisatie van de risicobronnen in en rondom het plangebied gemaakt. Bijgaand is een



*Uitsnede risicokaart (bron: [www.risicokaart.nl](http://www.risicokaart.nl))*

uitsnede opgenomen van de risicokaart voor het plangebied.

#### Risicobedrijven

Het bestemmingsplan is conserverend van aard. Enerzijds legt het de bestaande situatie vast en anderzijds maakt het de ontwikkelingen mogelijk die planologisch al mogelijk waren. Dit betekent dat binnen het plangebied geen risicovolle inrichtingen mogelijk worden gemaakt, die invloed hebben op de externe veiligheid van de omgeving. In de omgeving van het plangebied zijn alleen twee propaantanks aanwezig met een inhoud die minder is dan 13 m<sup>3</sup>. Deze vallen niet onder het BEVI. Derhalve zijn er ook buiten het plangebied geen inrichtingen aanwezig waarvan de risicocontouren het plangebied beïnvloeden.

#### Transport van gevaarlijke stoffen

In en nabij het plangebied vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats over de weg en het water. Transportroutes per spoor zijn niet aanwezig, daar er in of nabij het plangebied geen spoorwegen zijn gelegen.

Transport van gevaarlijke stoffen over de weg geschiedt via de N302, de N305 en de N306. Alle drie deze wegen hebben geen plaatsgebonden risicocontour. Voor alle drie deze wegen dient voor het groepsrisico rekening te worden gehouden met een invloedsgebied van 200 meter, aan weerszijden van de weg. De N305 ligt op meer dan 200 meter van het plangebied, waardoor deze weg niet relevant is voor het groepsrisico in het plangebied. Het invloedsgebied van de N302 en N306 valt wel over het plangebied, maar binnen dit gebied is door het consoliderende karakter van het plan de realisatie van nieuwe gebouwen (zoals recreatiewoningen, bedrijfswoningen, de accommodatievoorzieningen, etc.) niet mogelijk. De bestemming Recreatie-Verblijfsrecreatie en de bouwvlakken van de bestemming Sport-Golfbaan, zijn op een grotere afstand dan 200 meter vanaf de genoemde wegen gelegen. Een deel van de golfbaan ligt binnen het invloedsgebied, maar omdat de golfbaan daar op dit moment al aanwezig is, zorgt het bestemmingsplan niet voor een toename van de personendichtheid. Kortom, door het bestemmingsplan zal de personendichtheid in het invloedsgebied niet toenemen, waardoor het groepsrisico eveneens niet zal toenemen.

Transport van gevaarlijke stoffen over het water vindt plaats over het Wolderwijd en Veluwemeer. Het Wolderwijd en Veluwemeer zijn in het Basisnet Water aangeduid als groene vaarweg. Dit houdt in dat het een minder belangrijke vaarweg is, die geen plaatsgebonden risicocontour heeft, ook niet op het water. Vanwege het beperkte transport van gevaarlijke stoffen is langs groene vaarwegen geen groepsrisicoverantwoordelijkheid nodig. Deze vaarwegen kennen ook geen Plasbrandaandachtsgebied.

#### Buisleidingen

In of nabij het plangebied zijn geen buisleidingen aanwezig, waardoor transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

#### Conclusie

Op basis van het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat het bestemmingsplan voldoet aan de grenswaarde van het Plaatsgebonden Risico. Voorts leidt de vaststelling van het bestemmingsplan niet tot een verhoging van het groepsrisico.

## 5.5 Luchtkwaliteit

### **Algemeen**

Op 15 november 2007 is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden. De hoofdlijnen van de nieuwe regelgeving zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer, ook wel de Wet luchtkwaliteit genoemd. De regelgeving is uitgewerkt in onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) en Ministeriële Regelingen. In de Wet Luchtkwaliteit zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen in de vorm van grenswaarden en richtwaarden voor een aantal luchtverontreinigende stoffen. De grenswaarden zijn harde milieukwaliteitseisen die in acht moeten worden genomen. In de praktijk van de ruimtelijke ordening zijn alleen de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof van belang, omdat deze in Nederland veelvuldig worden overschreden. De grenswaarden van de overige stoffen worden in de regel in Nederland niet meer overschreden.

In de 'Wet luchtkwaliteit' (artikel 5.16 van de Wet milieubeheer) is aangegeven in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmeringen vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen:

1. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde ( $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ , voor zowel van fijn stof -PM<sub>10</sub>- en stikstofdioxide -NO<sub>2</sub>-);
2. een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
3. een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging;
4. een project past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

### Besluit Niet In Betekenende Mate (NIBM)

In dit besluit is bepaald in welke gevallen een ruimtelijke ontwikkeling vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet hoeft te worden getoetst aan de grenswaarden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de zogenaamde 3% grens niet wordt overschreden. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM<sub>10</sub>) of stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>). Deze grenswaarde is gesteld op  $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ . Dit komt overeen met 1,2 microgram/m<sup>3</sup> voor zowel PM<sub>10</sub> als NO<sub>2</sub>.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Aantonen dat een project binnen getalsmatige grenzen van een categorie (woningbouwprojecten, kantoorprojecten en enkele inrichtingen) uit de 'Regeling NIBM' valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM;
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 3% criterium. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn. Ook als een project niet kan voldoen aan de grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen, dat de 3% grens niet wordt overschreden.

Als de 3% grens voor PM<sub>10</sub> of NO<sub>2</sub> niet wordt overschreden is het project NIBM, en hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

### Besluit gevoelige bestemmingen

Het besluit gevoelige bestemmingen is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof en stikstofdioxide, met name kinderen, ouderen en zieken. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, in beide gevallen gemeten vanaf de rand van de weg. Waar in zo'n onderzoekzone de grenswaarden voor fijn stof of stikstofdioxide (dreigen te) worden overschreden, mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' niet toenemen. Dit wordt bereikt door de vestiging van bijvoorbeeld een school niet toe te staan. Bij uitbreidingen van bestaande gevoelige bestemmingen is een eenmalige toename van maximaal 10% van het totale aantal blootgestelden toegestaan. De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming: scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Het besluit ziet zowel op nieuwbouw als uitbreiding van gevoelige bestemmingen alsmede op de functiewijziging van bestaande gebouwen naar een gevoelige bestemming. Is (dreigende) normoverschrijding niet aan de orde, dan is er ook geen bouwverbod voor gevoelige bestemmingen binnen de onderzoekzone.

### ***Luchtkwaliteit in relatie tot het plangebied***

Het bestemmingsplan heeft een consoliderend karakter. Het legt de bestaande situatie vast en maakt uitsluitend de ontwikkelingen mogelijk die planologisch al mogelijk waren op grond van het geldende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan maakt dus geen nieuwe verkeersaantrekkende functies mogelijk. Daarmee leidt het bestemmingsplan (juridisch gezien) niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Het bestemmingsplan kent als enige nieuwe ontwikkeling de verbreding van de Pluvierenweg. Deze verbreding zal naar verwachting ook niet leiden tot een slechtere luchtkwaliteit of 'niet in betekende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze weg dient in de huidige en toekomstige situatie namelijk uitsluitend als toegangsweg voor het golf- en bosresort Harderwold. De functie en verkeersintensiteit van de weg verandert door de verbreding dus niet.

Voorts maakt het bestemmingsplan de realisatie van nieuwe gevoelige bestemmingen in de zin van het Besluit gevoelige bestemmingen niet mogelijk.

## **5.6 Watertoets**

### ***Algemeen***

#### Wetgevend kader

De gemeente Zeewolde is niet primair verantwoordelijk voor alle watertaken, maar moet de waterbelangen wel goed beschrijven en afwegen binnen de ruimtelijke ordening. Een van de instrumenten hiervoor is de verplichte watertoets. De watertoets houdt in dat het Waterschap beoordeelt of de waterbelangen voldoende zijn afgewogen. De voor de gemeente en waterschap van belang zijnde wateraspecten zijn hieronder beschreven.

Volgens de Wet gemeentelijke watertaken (2008) is de gemeente verantwoordelijk voor het inzamelen en transporteren van stedelijk afvalwater

en hemelwater. De gemeente mag vervolgens zelf bepalen op welke wijze het ingezamelde hemelwater wordt verwerkt. Verder heeft de gemeente de zorgplicht voor het in openbaar gemeentelijk gebied treffen van maatregelen, om structurele problemen als gevolg van een voor de gebruiksfunctie nadelige grondwaterstand in openbaar bebouwd gebied zoveel mogelijk te voorkomen of te beperken, voor zover doelmatig is en niet de verantwoordelijkheid is van het waterschap of de provincie.

Het waterschap Zuiderzeeland is verantwoordelijk voor de kwaliteit van het oppervlaktewater en beheer van het waterpeil. Daarnaast is het waterschap verantwoordelijk voor het zuiveren van het afvalwater. Het is van belang dat de capaciteit van de rioolwaterzuiveringsinstallatie toereikend is en dat het afvalwater niet te veel verdund wordt met regenwater. De provincie Flevoland is verantwoordelijk voor het beschermen van het grondwater.

Het is sinds 2003 verplicht om bij ruimtelijke plannen en besluiten een beschrijving op te nemen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. De watertoets is een proces waarbij de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium afspraken maken over de toepassing en uitvoering van het waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid. Het waterschap is het eerste aanspreekpunt in het watertoetsproces, waarbij het waterschap rekening houdt met het provinciale grondwaterbeleid.

#### Beleid

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn de Europese kaderrichtlijn Water, het Nationaal Waterplan, het Omgevingsplan van de provincie Flevoland, het Waterbeheerplan 2010-2015 van het waterschap Zuiderzeeland en het Waterplan van de gemeente Zeewolde. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Hierbij zijn de bekende driestapsstrategieën leidend:

- Vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit)
- Voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit)

Daarnaast is de Beleidsbrief regenwater en riolering nog relevant. Hierin staat hoe het best omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. Ook hier gelden de driestapsstrategieën. De meest relevante beleidsstukken zijn hieronder verder toegelicht.

#### Europese Kaderrichtlijn Water

Sinds 22 december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) van kracht. Met deze richtlijn wil Europa het oppervlakte- en grondwater kwalitatief en ecologisch beschermen en verbeteren en een duurzaam gebruik van water bevorderen. De Europese Kaderrichtlijn water stelt doelen voor een goede ecologische en chemische toestand van het oppervlaktewater en het grondwater. Voor de implementatie van de Europese Kaderrichtlijn Water binnen Nederland heeft de afgelopen jaren een intensieve samenwerking op het niveau van (deel)stroomgebieden en gebiedsprocessen plaatsgevonden.

De uitgangspunten en principes van de Europese Kaderrichtlijn Water zijn:

- De vervuiler betaalt
- De gebruiker betaalt
- Sinds 2000 geen achteruitgang van chemische en ecologische toestand

- Resultaatverplichting in 2015
- Stroomgebiedbenadering (op Europees niveau)

### Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan is het formele rijksplan voor het nationale waterbeleid. In de Waterwet is vastgelegd dat het rijk dit plan eens in de zes jaar opstelt. Het is de opvolger van de Vierde Nota waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan bevat tevens de stroomgebiedbeheerplannen die op grond van de Kaderrichtlijn Water zijn opgesteld. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens structuurvisie. De grondgedachte voor duurzaam waterbeheer wordt 'meebewegen met natuurlijke processen waar het kan, weerstand bieden waar het moet en kansen voor welvaart en welzijn benutten'. Voor een duurzaam en integraal waterbeleid is het belangrijk om waar nodig en mogelijk water de ruimte te geven en mee te bewegen met en gebruik te maken van natuurlijke processen, zoals dit bijvoorbeeld wordt toegepast bij Ruimte voor de Rivier. Het rijk vindt het daarbij van belang dat bij alle wateropgaven en -maatregelen maximaal wordt meegekoppeld met andere opgaven en maatregelen en dat problemen zo min mogelijk worden afgewenteld.

### Waterbeheerplan 2010-2015

Waterschap Zuiderzeeland streeft naar veiligheid, voldoende water en schoon water. De wijze waarop het waterschap hier invulling aan wil geven, is beschreven in het Waterbeheerplan 2010-2015. Het waterbeheerplan is daarom ingedeeld in deze drie thema's:

- Veiligheid: met de groei van het stedelijk gebied en de economische bedrijvigheid langs en op de dijken is het van belang dat deze veiligheid gewaarborgd blijft.
- Voldoende water: het watersysteem is zo ingericht dat wateroverlast wordt voorkomen. ook in droge periodes moet er voldoende water zijn. Daarnaast moet het watersysteem in Flevoland voorbereid zijn op toekomstige klimaatveranderingen.
- Schoon water: het waterschap zet in op schoon oppervlakte- en grondwater en een goede structuurdiversiteit langs de oevers van het watersysteem. Ook het op orde houden van de afvalwaterzuiveringen is een belangrijke taak.

### Waterplan Zeewolde

De gemeente en het waterschap hebben in het Waterplan Zeewolde hun visie op de ontwikkeling, het gebruik en het beheer van het water in de bebouwde kom van Zeewolde kenbaar gemaakt. In het Waterplan staat op hoofdlijnen welke gewenste situatie de partijen nastreven en met welke ingrepen die te bereiken is. Daarnaast biedt het waterplan een kader voor het omgaan met water in nieuwe ruimtelijke plannen. De kaders betreffen het oppervlaktewater, het freatisch grondwater en de riolering.

### ***Water in relatie tot het plangebied***

Zoals reeds aan de orde gekomen is, is het bestemmingsplan conserverend van aard. Enerzijds legt het de bestaande situatie vast en anderzijds maakt het de ontwikkelingen mogelijk die planologisch al mogelijk waren (behoudens een verbreding van de Pluvierenweg). Waterhuishoudkundig zijn er geen wijzigingen ten opzichte van de vigerende bestemmingsplannen.

Op elk ruimtelijk plan is de watertoets van toepassing zoals beschreven in het rapport "De watertoets toegepast in Flevoland", van 3 september 2003. Omdat er geen waterhuishoudkundige wijzigingen zijn ten opzichte van het nu geldende plan, kan worden volstaan met een waterparagraaf van het niveau 3 zoals beschreven op pagina 9 van het rapport "De watertoets toegepast in Flevoland". Daarbij wordt opgemerkt dat de waterparagraaf in het kader van de watertoets en als onderdeel van het artikel 3.1.1. Bro-vooroverleg ter beoordeling is voorgelegd aan het waterschap Zuiderzeeland. Naar aanleiding hiervan is de paragraaf op onderdelen aangepast.

### ***Beschrijving watersysteem in plangebied***

#### Grondwater

##### *Kwantiteit en stroming*

Het grondwaterstromingsbeeld van de wijdere omgeving van het plangebied volgt de topografie. De stuwwal van de Veluwe is een belangrijk voedingsgebied. Regenwater infiltreert hier en stroomt vervolgens ondergronds in noordwestelijke richting af. Een deel van dit grondwater - en wel het deel met de langste en diepste stromingsbaan - treedt in de Flevopolder naar buiten. Op subregionaal niveau bezien is het beeld gecompliceerder. Het waterpeil van de Randmeren wordt kunstmatig hoog gehouden, zodat wegzijging optreedt. De stroming van dit grondwater is eveneens naar het noordwesten gericht. De stromingsbanen reiken evenwel niet dieper dan de eerste scheidende laag en niet verder dan circa 2 km achter de dijk. Dit subregionale grondwatersysteem, het zogenaamde Randmerensysteem, ligt boven op het veel omvangrijkere regionale Veluwesysteem.

Op lokaal niveau, dat wil zeggen op het schaalniveau van het plangebied, worden de grondwaterstromen bepaald door de stijghoogte van het eerste watervoerende pakket, het aanwezige ontwateringstelsel en de doorlatendheid van de deklaag. Doordat de stijghoogte van het eerste watervoerende pakket aanzienlijk hoger is dan de draindiepte/ slootpeil treedt in het plangebied veel grondwater naar buiten (2-5 mm / etmaal). In het zuidelijk deel is dit water van de Randmeren, in het noordelijk deel water van het Veluwesysteem.

##### *Kwaliteit*

Hoewel direct ten noorden van het plangebied brak water tot in de bovengrond voorkomt, is het grondwater in het plangebied zelf tot op grote diepte zoet of zelfs zeer zoet. De kwaliteit van het water van de sloten vlak achter de dijk is van mindere kwaliteit dan het water in de Pluvierentocht. Het verschil in waterkwaliteit wordt veroorzaakt doordat de sloten vlak achter de dijk door kwelwater vanuit de Randmeren en de Pluvierentocht door Veluwewater wordt gevoed. In het plangebied zijn geen waterwingebieden, grondwaterbeschermingsgebieden en boringsvrije zones aanwezig.

#### Oppervlaktewater

##### *Oppervlaktewatersysteem*

Het huidige waterpeil in de sloten ten zuiden van de Pluvierenweg bedraagt ca. -3.70 m NAP en ten noorden van de Pluvierenweg ca. -4.00 m NAP. Het

waterpeil van de Pluvierentocht is  $-4.55$  m NAP en van de Hoge Dwarsvaart  $-5.20$  m NAP.

Zoals in paragraaf 4.2 al is genoemd, vormt het waterstelsel het samenhangende inrichtingselement voor het plangebied. De bijgaande afbeelding geeft inzicht in het oppervlaktewatersysteem in het plangebied. Hiervoor zijn de oppervlaktewaterpeilen gewijzigd. Voor het hiervoor genomen peilwijzigingsbesluit is in het verleden een hydrologisch onderzoek uitgevoerd (Hydrologisch onderzoek Harderwold, Harderbos, Harderbroek en Kievitslanden; Bell Hullenaar 2003). Het onderzoek heeft geresulteerd in een waterhuishoudkundig inrichtingsplan voor het plangebied in relatie tot de wijdere omgeving. De belangrijkste waterlopen die in het plangebied nu aanwezig zijn hebben de bestemming 'Water' gekregen, zodat de functie van deze waterlopen gewaarborgd is.

Het peil van de Pluvierentocht is gehandhaafd op  $-4.55$  m NAP in verband met het agrarisch gebruik van de gronden aan de noordwestzijde ervan. In het Harderbos is het peil verhoogd. Dit is gedaan door een dam te plaatsen bij de aansluiting op de Hoge Dwarsvaart en het maken van een stuw met een peil  $-3.20$  m NAP op de overgang naar de agrarische gronden. De secundaire waterlopen in het bos worden minder diep en afgevlakt.

Het water van de Pluvierentocht wordt middels een watergang op de grens van de golfbaan en het Harderbos in zuidelijke richting afgevoerd. De afmetingen van deze watergang zijn gelijk aan die van de Pluvierentocht, waarbij een van beide oevers een natuurvriendelijke inrichting kent. De nieuwe watergang is verbonden met de Hoge Dwarsvaart (streefpeil van  $-5.2$  m NAP). In een deel van deze verbinding zijn passanten-aanlegplaatsen gesitueerd.

Het natuurontwikkelingsgebied Roerdomp heeft een peil van  $-2.50$  m NAP. Dit betekent dat waterdiepte in het grootste deel van het gebied 30 tot 50 cm bedraagt. Het wateroverschot van het Roerdompgebied wordt aan de zuidoostzijde onder de Ganzenweg afgevoerd naar een meanderende waterstroom die het hoofdrichtingselement vormt van de golfbaan. Het peil van de waterstroom daalt in samenhang met het maaiveld en varieert van  $-3.5$  m NAP aan de zuidzijde tot  $-3.8$  m NAP in het noordelijk deel. De sloot



Oppervlaktewatersysteem in het plangebied (bron: 2<sup>de</sup> Wijziging Harderwold/Roerdomp)



langs de Ganzenweg is in het noordwesten van de golfbaan op de waterstroom aangesloten. De waterstroom stroomt over een stuw met een peil van -4.0 m NAP door het recreatiepark af op de Hoge Dwarsvaart (-5.20 m NAP).

In het noordoostelijk deel van het recreatiepark is sprake van waterpartijen met een peil van -4.2 m NAP. Deze waterlopen wateren eveneens af op de Hoge Dwarsvaart.

#### *Vistrappen en beschoeiingen*

Om vismigratie tussen de Hoge Dwarsvaart, de Pluvierentocht, de meanderende waterstroom en het Roerdompgebied mogelijk te maken worden is voorzien in drie vispassages. De passages liggen op de overgang van het recreatiepark naar de golfbaan, ter hoogte van het nog te bouwen gebouw met diverse voorzieningen (clubhuis, golfshop, toilet en kleedruimten, opslag, wasplaats, wagenloods, etc.) en ter plaatse van het afvoerpunt van het Roerdompgebied. Het stromende water van de vistrappen in het Harderwold is goed zichtbaar vanaf de toegangsweg naar het golf- en bosresort waardoor het bijdraagt aan de belevingswaarde van het gebied.

Het overgrote deel van de waterlopen kent natuurlijke oevers die afhankelijk van de functie een minimum talud hebben van 1:2 (tuinen) tot maximaal 1:12 (natuurontwikkeling). Ten behoeve van de aanlegplaatsen voor boten zijn de oevers plaatselijk beschoeid.

#### *Waterkwaliteit*

In zijn algemeenheid kan de kwaliteit van het oppervlaktewater in het plangebied worden gekenschetst als zoet, pH neutraal en licht verontreinigd met landbouwbestrijdingsmiddelen. Om te voorkomen dat de kwaliteit van het water verslechterd moet bij het bouwen zoveel mogelijk het gebruik van uitlogende materialen (zoals zink) worden vermeden.

#### Riolering en afvalwater

De dimensionering van de aanwezige riolering in het plangebied is gebaseerd op de verblijfseenheden die in het verleden daar aanwezig waren: 150 recreatiebungalows, 100 stacaravans en 225 tourcaravans. Dit aantal van 475 eenheden wordt vervangen door 275 recreatiewoningen met bijbehorende centrale voorzieningen en een golfbaan met bijbehorende accommodatievoorzieningen. Op basis van bovengenoemde hoeveelheden en het gebruik wordt aangenomen dat het rioleringsstelsel toereikend is en vindt geen aanpassing plaats van de dimensionering en de wijze van afvoer naar de AWZI Dronten.

De recreatiewoningen, clubhuis van de golfbaan en de bijbehorende voorzieningen worden aangesloten op een nieuw verbeterd gescheiden rioleringsstelsel. Ten behoeve van het inzamelen van afvalwater van boten is een apart innamestation gerealiseerd.

#### Waterkering

De waterkering en bijbehorende beschermingszones die in het plangebied aanwezig is langs de Harderdijk, wordt in het bestemmingsplan beschermd middels de dubbelbestemming "Waterstaat-Waterkering". De gronden met de dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterkering' zijn mede bestemd voor de waterkering, waterhuishouding en waterstaat. Op deze gronden is uitsluitend bebouwing ten dienste van de waterkering, waterhuishouding en waterstaat

toegestaan. Middels een omgevingsvergunning kan worden afgeweken voor bouwwerken ten behoeve van de medebestemmingen, mits de bouw verenigbaar is met de belangen van de waterstaat en/of waterkering en de beheerder van de waterkering hierover heeft geadviseerd. Werken en werkzaamheden die schade zouden kunnen aanrichten aan de waterkering zijn aan een omgevingsvergunning verbonden, zodat hieraan alleen medewerking kan worden verleend als de betreffende werken en werkzaamheden verenigbaar zijn met de belangen van waterstaat en/of waterkering.

## **5.7 Archeologie**

### ***Algemeen***

Als gevolg van het Verdrag van Malta (Valetta) zijn overheden verplicht om in het ruimtelijke beleid zorgvuldig om te gaan met het archeologische erfgoed. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar een reële verwachting bestaat dat er archeologische waarden aanwezig zijn dient, voordat er bodemingrepen plaatsvinden, een archeologisch onderzoek uit te worden gevoerd.

De zorgplicht voor het archeologisch erfgoed is vastgelegd in de Monumentenwet uit 1988. Deze is nader uitgewerkt in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ) 2007, en daarmee samenhangend de Ontgrondingenwet, de Wet milieubeheer, de Woningwet en de Wet op de ruimtelijke ordening. De wet regelt:

- Bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem;
- Inpassen van archeologisch erfgoed in de ruimtelijke ordening;
- Financiering onderzoek: de veroorzaker betaalt.

Hiervoor is het van belang dat er archeologisch onderzoek wordt uitgevoerd en dat de uitkomsten hiervan door het bevoegde gezag worden meegenomen in de belangenafweging.

### Archeologiebeleid Zeewolde

Zoals reeds in paragraaf 2.2 is aangegeven is voor de gemeente Zeewolde archeologiebeleid opgesteld in de vorm van een Archeologische beleidskaart, een toelichting en catalogus van archeologische monumenten.

Het Archeologiebeleid is opgesteld om de bodemschatten te beschermen. De doelstellingen van het gemeentelijk archeologiebeleid zijn 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.

Daarbij worden andere ruimtelijke belangen niet uit het oog verloren en zet de gemeente zich in voor evidente archeologische waarden. De gemeente gaat dus voor een selectief beleid, gericht op die archeologische waarden die essentieel zijn voor de geschiedschrijving van de gemeente. Daarom worden er in het beleid zes gebieden onderscheiden. Voor elk gebied geldt een ander afwijkingsregime voor werkzaamheden met een bepaald oppervlak en diepte.

Zeewolde is een relatief nieuw dorp op voormalige zeebodem. In deze zeebodem zijn onder andere resten van voorhistorische nederzettingen en van (vergaane) schepen uit de periode sinds de middeleeuwen gevonden. De vindplaatsen zijn aangemerkt als archeologische monumenten.

### **Archeologie in relatie tot het plangebied**

Het plangebied wordt ingevolge de archeologische beleidskaart aangemerkt als archeologisch waardevol gebied 4. Deze beleidscategorie omvat gebieden met een gematigde archeologische verwachting van de Archeologische waarden- en verwachtingenkaart. Het betreft zones met naar verwachting een gemiddelde dichtheid aan archeologische waarden en zones waar naar verwachting de archeologisch relevante bodemlaag is aangetast. De beleidsdoelstelling voor deze categorie is archeologisch vooronderzoek om vast te stellen of er sprake is van behoudenswaardige archeologische waarden, maar dan alleen in het geval van grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen, dus op incidentele basis.

De volgende vrijstellingscriteria zijn op deze categorie van toepassing:

- oppervlakte plangebied tot 1,5 ha, en
- diepte bodemingreep afhankelijk van vrijstellingsdiepte.

Het plangebied valt onder de zone waarin de vrijstellingsdiepte 30 cm onder maaiveld bedraagt.



*Uitsnede archeologische beleidskaart Zeewolde voor het plangebied.*

In het plangebied is recent het natuurgebied Roerdomp aangelegd, evenals de golfbaan van het golf- en bosresort Harderwold. Eveneens is recentelijk de ruimtelijke hoofdstructuur van het recreatiewoningencomplex, zijnde de waterlopen en hoofdwegen, van het golf- en bosresort gerealiseerd. Daarmee is het recreatiewoningenterrein grotendeels bouwrijp gemaakt. Hierdoor zijn er momenteel geen bodemingrepen meer te verwachten die een omvang van meer dan 1,5 ha en een diepte van meer dan 30 cm hebben. De nog te realiseren bouwwerken op het golf- en bosresort, zoals clubhuis, recreatiewoningen, bedrijfswoningen, etc. hebben namelijk elk een oppervlakte die veel minder bedraagt dan 1,5 ha. Voor de nog te realiseren natuur worden naar verwachting geen bodemingrepen uitgevoerd met een diepte van meer dan 30 cm. De verbreding van de Pluvierenweg beslaat een oppervlakte die minder is dan 1,5 ha.

### Archeologische onderzoeken

Voorts kan op deze plaats opgemerkt worden dat door de voormalige Rijksdienst voor de IJsselmeerpolders in het verleden 21 boringen zijn verricht in met name het golfterrein. Hieruit kwam naar voren dat de top van het Pleistoceen zand, waarin zich mogelijk archeologische waarden zouden kunnen bevinden, in het plangebied zijn verspoeld. Dat wil zeggen dat eventuele archeologische waarden, die in de top van het Pleistoceen zand liggen, dermate zijn aangetast, dat redelijkerwijs mag worden geconcludeerd dat er geen sprake is van behoudenswaardige belangrijke archeologische waarden. Ook bevinden zich in het plangebied geen reeds in kaart gebrachte scheepswrakken. Hoewel het vorenstaande impliceert dat de kans op archeologische waarden klein is, is op grond van het gemeentelijk archeologie beleid wel een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 4' opgenomen.

Specifiek voor de plannen van de van de Vereniging Natuurmonumenten voor de aanleg van drie poelen en een aantal sloten met natuurvriendelijke oevers in het gebied ten noordoosten van de Ganzenweg, richting de Pluvierenweg (De Houtsnip), is door MUG Ingenieursbureau b.v. een tweetal archeologische onderzoeken uitgevoerd.

Het betreft een 'Archeologisch bureauonderzoek ten behoeve van plangebied 'ProRail kavel' aan de Ganzenweg te Zeewolde' (MUG-publicatie 2012-31, 20 juni 2012) en een 'Archeologisch booronderzoek ten behoeve van het plangebied 'ProRail kavel' aan de Ganzenweg te Zeewolde' (MUG-publicatie 2012-48, 20 juni 2012). Geconcludeerd wordt dat

In het bureauonderzoek werd op basis van de beleidskaart van de gemeente Zeewolde een hoge archeologische verwachting aan het onderzoeksgebied toegekend, wegens de ligging in een hooggelegen dekzandgebied. Daarnaast zijn in het gebied volgens de bodemkaart nesvaaggronden en vlakvaaggronden aanwezig. Uit het booronderzoek komt inderdaad



*Het onderzoeksgebied op de beleidskaart van de gemeente Zeewolde  
(bron: Archeologisch bureauonderzoek ten behoeve van plangebied 'ProRail kavel' aan de Ganzenweg te Zeewolde, gemeente Zeewolde, MUG Inaeniieursbureau b.v.)*

naar voren dat sprake is van vaaggronden. Er is echter geen sprake van een hooggelegen dekzandgebied. De verwachting zoals aangegeven op de beleidskaart kan op basis van deze resultaten daarom bijgesteld worden naar een lage verwachting voor het aantreffen van archeologische resten.

Uit het booronderzoek komt naar voren dat sprake is van Zuiderzeeafzettingen tot een diepte van ruim 2 m-mv. Hierin zijn geen archeologische indicatoren of aanwijzingen voor de aanwezigheid van archeologische niveaus aangetroffen. In de boringen is overal het dekzand aangeboord. Er is tot minimaal 1,60 m en op de meeste locaties tot circa 2,5 m diepte geboord. De ingrepen in de poelen zijn tot circa 2 m-mv, de af te graven oevers zijn minder diep. De boordiepte is dieper dan de geplande ingrepen.

Op grond van de bovengenoemde onderzoeken wordt aanbevolen geen vervolgonderzoek uit te voeren. Mochten tijdens het grondwerk onverhoopt alsnog archeologische resten worden aangetroffen, dan dient het bevoegd gezag hiervan op de hoogte gebracht te worden.

### Conclusie

Hoewel het vorenstaande impliceert dat de kans op archeologische waarden klein is, is op grond van het gemeentelijk archeologie beleid wel een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 4' voor een groot deel van het plangebied opgenomen. Dit betekent concreet dat alleen voor grootschalige bodemingrepen (met een oppervlakte van meer dan 1,5 ha en met een diepte van meer dan 30 cm onder het maaiveld) de archeologische waarden middels onderzoek in beeld gebracht moet worden. De gronden tussen de Ganzenweg en Pluvierenweg waar recent archeologisch onderzoek is verricht, vormen hierop een uitzondering. Op grond van de conclusies uit de uitgevoerde onderzoeken is geen nadere beschermingsregeling voor archeologie opgenomen.

## **5.8 Flora en fauna**

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is het noodzakelijk te onderzoeken in hoeverre de plannen ten koste gaan van de (aanwezige) flora en fauna. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de 'toets in het kader van gebiedsbescherming' en de 'toets in het kader van soort bescherming'.

### ***Toets in het kader van gebiedsbescherming***

De toets in het kader van gebiedsbescherming vindt zijn oorsprong in de Natuurbeschermingswet 1998 en draagt zorg voor de bescherming van natuurwaarden. De wet kent drie typen gebieden:

- Natura 2000-gebieden (overkoepelende naam voor -combinaties van – Vogel- of Habitatrichtlijngebieden);
- Beschermde natuurmonumenten;
- Gebieden die de Minister van LNV aanwijst ter uitvoering van verdragen of andere internationale verplichtingen (met uitzondering van verplichtingen op grond van de Vogel- en Habitatrichtlijn).

Plannen dan wel projecten in deze gebieden, maar ook daar buiten in verband met de zogenaamde externe werking, kunnen vergunningplichtig zijn.



Het plangebied zelf is geen aangewezen beschermd gebied in de zin van de Natuurbeschermingswet. Wel ligt het plangebied nabij het Natura 2000-gebied van de 'Veluwerandmeren' (zie bijgaande figuur).



*Ligging Natura2000-gebied 'Veluwerandmeren', inclusief plangebied  
Bron: Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie*

Dit gebied wordt gevormd door vier ondiepe zoetwatermeren op de overgang van de Veluwe naar Flevoland. Het gaat van oost naar west om het Drontermeer, Veluwemeer, Wolderwijd en Nuldernauw. Na een periode met hevige eutrofiëringsproblemen heeft het gebied met betrekking tot het aquatische ecosysteem in de jaren 1990 een spectaculair herstel laten zien. Een belangrijke peiler hiervan vormen de uitgestrekte velden met kranswieren en fonteinkruiden, mede waardoor het gebied van grote internationale betekenis is voor watervogels.

Zoals reeds in paragraaf 3.2.3 is aangegeven ligt bovendien een groot deel van het plangebied binnen de EHS. Het gebied is in dit kader aangewezen als 'waardevol gebied'.

Uitgangspunt is dat ingrepen en ontwikkelingen in dan wel in de onmiddellijke nabijheid van deze gebieden (de externe werking) niet mogen leiden tot wezenlijke aantasting van de kenmerken en waarden (de zogenaamde significante effecten) binnen de kerngebieden.

In dit kader zijn in het verleden diverse ecologische onderzoeken uitgevoerd naar de effecten en externe werking van de planontwikkelingen, i.c. de ontwikkeling van het golf- en bosresort Harderwold (o.a. door bureau Schenkeveld, 2003).

Op basis van deze onderzoeken blijkt dat er in geen enkel geval sprake is van significante effecten van de planontwikkelingen ten opzichte van het

Natura2000-gebied (voorheen aangeduid als 'Speciale Beschermingszone') dan wel sprake is van wezenlijke aantasting van kenmerken en waarden in de kerngebieden.

Voorts wordt aangegeven dat voor zover er sprake is van negatieve externe invloeden (verdroging), deze minder dan 100 m is en kan daarmee nooit significant zijn. Ambitieuze natuurdoelen voor het Harderbos en Harderbroek worden nergens nadelig beïnvloed, waardoor het beleid ten aanzien van de Ecologische Hoofdstructuur langs de randmeren ter plaatse kan worden gerealiseerd. Het onderzoek toont aan dat de planontwikkelingen eerder leiden tot een versterking van wezenlijke waarden en kenmerken in het gebied en bestaande schadelijke effecten (vermesting, verzuring, afvalwater en verspreiding van bestrijdingsmiddelen) aanzienlijk worden verminderd. Gezien de uitkomsten van de onderzoeken wordt geconcludeerd dat significante effecten niet zullen optreden als gevolg van de planontwikkeling. Ook zullen wezenlijke kenmerken van het natuurgebied met een beschermde status niet worden aangetast.

Daarbij wordt opgemerkt dat het voorliggende bestemmingsplan conserverend van aard is. Enerzijds legt het de bestaande situatie vast en anderzijds maakt het de ontwikkelingen mogelijk die planologisch al mogelijk waren. Het uitvoeren van een nieuw ecologisch onderzoek voor het onderhavige bestemmingsplan, waarin wordt ingegaan op de externe werking van het golf- en bosresort, wordt derhalve niet nodig geacht.

#### ***Toets in het kader van soortbescherming***

De toets in het kader van soortbescherming is met de wijziging van artikel 75 van de Flora- en faunawet (1 juli 2002) wettelijk vastgelegd.

Bij elk plan dat ingrijpt op standplaatsen van planten of verblijfplaatsen van dieren, dient getoetst te worden wat het effect is op beschermde soorten, die met name genoemd zijn in de Flora- en faunawet.

De Flora- en faunawet hoeft slechts in een bestemmingsplan te worden geïmplementeerd met het oog op de uitvoerbaarheid van het plan.

Ook in het kader van de soortbescherming geldt dat er geen nieuw onderzoek is opgesteld (toets Flora- en faunawet) omdat voorliggend bestemmingsplan de bestaande planologische situatie vastlegt.

Wel heeft er in het kader van het recent opgestelde '2<sup>de</sup> Wijziging bestemmingsplan Harderwold/Roerdomp' in februari 2011 een update plaatsgevonden van het ecologisch onderzoek door de Vereniging van Natuurmonumenten. Reden is de beoogde inrichting van de robuuste ecologische verbindingzone langs de Pluvierentocht.

Ten behoeve van dit onderzoek zijn de meest actuele bronnen geraadpleegd (Inventarisatie vissen in de Harderbroek en de Stille Kern, Flevoland. Stichting RAVON, Nijmegen) en is er een veldonderzoek ter plaatse uitgevoerd (7 februari 2011). De resultaten van dit onderzoek onderschrijven het eerder uitgevoerde ecologische onderzoek uit 2003. Er zijn geen nieuwe feiten en omstandigheden geconstateerd. Conclusie is dat er op basis van het uitgevoerde onderzoek in 2011 geen ontheffing nodig is op basis van de Flora- en faunawet. Het onderzoek is volledigheidshalve als bijlage bij deze plantoelichting gevoegd.





## 6 JURIDISCHE ASPECTEN

### 6.1 Opbouw regels en verbeelding

Het belangrijkste onderdeel van een bestemmingsplan is de bestemming. Aan alle in het plan begrepen gronden worden ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening bestemmingen toegewezen. Zonodig worden aan deze bestemmingen regels gekoppeld omtrent het gebruik van de in het plan begrepen gronden en van de zich daarop bevindende opstallen. Naast de bestemmingen kunnen ook dubbelbestemmingen voorkomen. Deze overlappen de 'gewone' bestemmingen en geven eigen regels, waarbij er sprake is van een rangorde tussen de bestemmingen en de dubbelbestemmingen.

Bij bestemmingen kunnen aanduidingen voorkomen met als doel bepaalde zaken nader of specifiek te regelen. Aanduidingen zijn terug te vinden op de (analoge) verbeelding en hebben een juridische betekenis in het bestemmingsplan. Alle overige op de (analoge) verbeelding voorkomende zaken worden verklaringen genoemd. Verklaringen hebben geen juridische betekenis, maar zijn op de (analoge) verbeelding opgenomen om deze beter leesbaar te maken (bijvoorbeeld topografische ondergrond). Verklaringen worden in de digitale verbeelding niet uitgewisseld, waardoor die informatie de burger via de digitale weg niet zal bereiken.

In het kader van het rapport "Standaard Vergelijkbare bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008)" zijn bindende afspraken gemaakt over de opbouw van de planregels. De hoofdstukindeling van de regels is als volgt:

#### *Inleidende regels*

- begrippen
- wijze van meten

#### *Bestemmingsregels*

- bestemmingen
- dubbelbestemmingen

#### *Algemene regels*

- anti-dubbeltelbepaling
- algemene bouwregels
- algemene gebruiksregels
- algemene aanduidingsregels
- algemene afwijkingsregels
- algemene wijzigingsregels

#### *Overgangs- en slotregels*

- overgangsrecht
- slotregel

Naast de 'standaardopbouw' is in de SVBP2008 ook een aantal begrippen en de wijze van meten vastgelegd. Het voorliggende bestemmingsplan is daarop afgestemd, waarbij ook gebruik gemaakt is van de standaardregels van de gemeente Zeewolde.

#### ***Digitalisering***

De SVBP2008 is een landelijke standaard en vanaf 1 januari 2010 verplicht geworden. De basis werd gelegd in de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro),

die op 1 juli 2008 in werking is getreden. In de Wro is de verplichting opgenomen dat voor het maken, beschikbaar stellen en gebruiken van digitale plannen de RO standaarden en regels 2008 van toepassing zijn. De standaarden zijn wettelijk verankerd door middel van een Ministeriële regeling als uitvoeringsregeling van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De inwerkingtreding van de digitale paragraaf van de Wro (Ministeriële regeling Standaarden Ruimtelijke Ordening) geldt vanaf 1 januari 2010. Dit betekent dat nieuwe bestemmingsplannen die na 1 januari 2010 in procedure worden gebracht, digitaal beschikbaar moeten worden gesteld.

Het voorliggende bestemmingsplan "Harderwold en omgeving" is conform de landelijke RO-standaarden (2008) opgesteld. Het plan voldoet daarmee aan de digitale verplichting.

## **6.2 Opbouw bestemmingsregels**

De bestemmingsregels hebben betrekking op een bestemming. In een bestemmingsregel wordt aangegeven hoe de als zodanig op de (analoge) verbeelding aangegeven gronden mogen worden bebouwd en gebruikt. Tevens kan de bestemmingsregel een omgevingsvergunning voor de uitvoering van een werk, geen bouwwerk zijnde (de voormalige aanlegvergunning) bevatten. De indeling van een bestemmingsregel is als volgt:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijken van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor de uitvoering van een werk geen bouwwerk zijnde en van werkzaamheden;
- Wijzigingsbevoegdheid;

Duidelijk mag zijn dat een bestemmingsregel niet alle bovenstaande elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

## **6.3 Opbouw (analoge) verbeelding**

Uit de SVBP2008 volgen diverse verplichtingen voor wat betreft de verbeelding, zoals de kleur van de ondergrond (grijs) en minimaal weer te geven aspecten op de ondergrond. Ook de diverse kleuren van de bestemmingen, alsmede de verhouding van de op de verbeelding voorkomende lijndiktes zijn verplicht voorgeschreven. De legenda ziet er als volgt uit:

### *Bestemmingen*

- bestemmingen (in alfabetische volgorde)
- dubbelbestemmingen (in alfabetische volgorde)

### *Aanduidingen*

- gebiedsaanduidingen (in alfabetische volgorde)
- functieaanduidingen (in alfabetische volgorde)
- bouwvlak
- bouwaanduidingen (in alfabetische volgorde)

- maatvoeringsaanduidingen (in alfabetische volgorde)
  - figuren
- Verklaringen* (in alfabetische volgorde).

Ook hier geldt dat een bestemmingsplan niet alle bovenstaande elementen hoeft te bevatten. Dit kan per plan verschillen.

Voor de ondergrond van de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van de meest actuele Grootchalige Basiskaart van Nederland (GBKN, februari 2013), waar nodig aangevuld met de kadastrale kaart en aan de hand van luchtfoto's. Straatnamen en huisnummers zijn op de verbeelding (plankaart) weergegeven. De kaart is op een schaal van 1:5000 geplot.

In de legenda op verbeelding is bovendien de versie en status van het bestemmingsplan vermeld (voorontwerp/ontwerp/vastgesteld). Verder staat de noordpijl in de legenda aangegeven.

#### **6.4 Afstemming met andere regelgeving**

##### Welstandsnota

Bouwplannen worden niet alleen getoetst aan de bepalingen in dit bestemmingsplan ten aanzien van:

- omvang en situering van gebouwen;
- omvang en situering van bijgebouwen/aan- en uitbouwen;
- omvang en situering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

maar worden daarnaast getoetst aan het gemeentelijke welstandsbeleid ten aanzien van:

- aan- en/of uitbouwen;
- bijgebouwen en overkappingen:
- dakkapellen;
- gevelwijzigingen;
- erfafscheidingen;
- reclame.

#### **6.5 Artikelgewijze toelichting**

In deze paragraaf wordt voor elk artikel een nadere inhoudelijke toelichting gegeven.

##### Artikel 1 en 2

Voor de begripsomschrijvingen en wijze van meten is aangesloten bij het SVBP2008, de NIROV-uitgaven: 'Op dezelfde (digitale) leest' en de standaardregels van de gemeente Zeewolde.

Bij onduidelijkheden of interpretatieverschillen betreffende de wijze van meten, is de uitleg van de NEN 2580 (geeft termen, definities en bepalingsmethoden voor de oppervlakte van terreinen met een bouwbestemming en voor de vloeroppervlakten en inhouden van gebouwen of delen daarvan) bepalend.

##### Artikel 3 Bedrijf

Deze bestemming is gebruikt voor het bestaande bedrijf aan het Ganzenpad (nr. 8) waar de opslag van niet-agrarische goederen is toegestaan. Deze

functie is 'op maat' bestemd, wat betekent dat (behoudens via afwijking) andere bedrijfsactiviteiten niet zijn toegestaan. Hiertoe is tevens de aanduiding 'opslag' opgenomen.

De bestaande oppervlakte aan gebouwen, de maximaal toegestane oppervlakte aan gebouwen, alsook de toegestane bouwhoogtes zijn in de regels aangegeven.

Van belang daarbij is dat de gebouwen binnen het bouwvlak opgericht moeten worden.

De bestaande randbeplanting is bovendien specifiek beschermd door een relatie te leggen met artikel 19 (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) van de regels. Concreet betekent dit dat het vellen en rooien van houtgewas ten behoeve van randbeplanting, anders dan het normaal beheer en onderhoud, niet zonder meer is toegestaan.

#### Artikel 4      Bos

Deze bestemming is gebruikt voor het Harderbos en de uitlopers daarvan. Het vellen en rooien van bomen is uiteraard omgevingsvergunningplichtig. In dit kader is een relatie gelegd met artikel 17 (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) van de regels.

#### Artikel 5      Natuur

De bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden zijn opgenomen in de bestemming 'Natuur'. Binnen deze bestemming is uiteraard ook bosnatuur mogelijk en is een omgevingsvergunning vereist voor diverse werken en werkzaamheden, ter bescherming van de natuurwaarden. In dit kader is een relatie gelegd met artikel 17 (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) van de regels.

#### Artikel 6      Recreatie - Verblijfsrecreatie

Deze bestemming is gebruikt voor het recreatiepark Harderwold, waarbinnen recreatiewoningen, recreatieappartementen, centrale recreatieve voorzieningen, water alsook bijbehorende voorzieningen (ontsluitingswegen, bruggen, paden, tuinen, etc.) zijn toegestaan.

##### *Recreatiewoningen*

Op het park zijn in totaal 275 recreatiewoningen toegestaan.

In verband met de beoogde flexibiliteit zijn geen bouwvlakken opgenomen waarbinnen de recreatiewoningen opgericht moeten worden, maar worden de ruimtelijke kaders bepaald door een opsomming in de regels.

Zo mag de oppervlakte van een recreatiewoning, inclusief bijgebouwen en overkappingen niet meer dan 140 m<sup>2</sup> bedragen en wordt de maximale bouwhoogte van een recreatiewoning gesteld op 8 meter.

##### *Recreatieappartementen*

Naast de (vrijstaande) recreatiewoningen op het park wordt in het bestaande 'kruisgebouw' de mogelijkheid geboden om maximaal 32 recreatieappartementen te realiseren. Daarbij geldt dat de maximale oppervlakte per appartement niet meer dan 140 m<sup>2</sup> mag bedragen. Hiervoor is rondom het bestaande gebouw een bouwvlak opgenomen, in combinatie met de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - recreatieappartementen'. De maximale bouwhoogte mag niet meer dan 9 meter bedragen.

Buiten het bouwvlak zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot een hoogte van 3 meter. Erf- en perceelafscheidingsmuren mogen tot een hoogte van maximaal 1 meter worden opgericht.

#### *Voorzieningen*

Behalve de recreatiewoningen en recreatieappartementen worden op het park ook bijbehorende (centrale) recreatieve voorzieningen mogelijk gemaakt, waaronder in ieder geval wordt verstaan:

- een hotel;
- een zwembad, een fitnessruimte, sauna en wellness;
- detailhandel in dagelijkse levensbehoeften;
- voorzieningen ten behoeve van beheer (zoals bedrijfsruimte, werkplaats en kantoorruimte);
- sport(medische) voorzieningen.

Deze voorzieningen worden rondom het bestaande 'kruisgebouw' beoogd. Op de verbeelding is hiervoor een aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - voorzieningencentrum' opgenomen. Binnen deze aanduiding mag de gezamenlijke oppervlakte aan gebouwen niet meer dan 3500 m<sup>2</sup> bedragen, waarvan maximaal 3000 m<sup>2</sup> mag worden aangewend ten behoeve van een hotelontwikkeling. De maximale bouwhoogte is ook hier gesteld op 9 meter.

#### *Overig*

Naast de centrale voorzieningen is binnen de bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie' ook een bedrijfswoning toegestaan. Deze is niet specifiek aangeduid, en mag overal binnen de bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie' worden opgericht. In combinatie met deze bedrijfswoning is ook de bedrijfsmatige exploitatie van het park (de verhuur en verkoop van de woningen, in de vorm van een receptie) toegestaan.

Via afwijking is een tweede bedrijfswoning toegestaan, onder voorwaarde dat de bedrijfseconomische noodzaak hiertoe is aangetoond.

Tot slot is een toegangspoort naar het recreatiepark voor de registratie van het verblijf specifiek aangeduid. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – toegangspoort' is een gebouw toegestaan van maximaal 6,5 meter hoog.

#### Artikel 7 Sport - Golfbaan

Deze bestemming is gebruikt voor de nieuwe 18-holes golfbaan, ten noordoosten van de Ganzenweg. Binnen deze bestemming is de golfbaan zelf, alsook bijbehorende voorzieningen, zoals een driving range, putting green, oefenbunkers, een overdekte afslagplaats, een greenkeepersverblijf met machine - en materiaalopslag, groenvoorzieningen, (ontsluitings)wegen en -paden, water en bruggen toegestaan.

Bovendien is aan de zuidwestzijde van de Pluvierenweg een nieuw clubhuis beoogd waar, naast een kantine/restaurant/bar, ook een kantoor- en vergaderruimte, ondergeschikte detailhandel ten dienste van de golfbaan, toilet- en kleedvoorzieningen, opslag en voorzieningen ten behoeve van golfcarts zijn voorzien.

De precieze locatie van het clubhuis is echter nog niet bekend. In dit kader is op basis van de geldende planologische regelingen een aanduiding 'specifieke vorm van sport- accommodatie voorzieningen' opgenomen, waarbinnen het clubhuis met de bovengenoemde voorzieningen opgericht moeten worden.

De gebouwen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan. Kleine schuilhutten, gecombineerd met bergingen en opslagruimten en sanitaire voorzieningen vormen hierop een uitzondering; deze mogen ook buiten het bouwvlak worden opgericht.

In verband met de beoogde flexibiliteit zijn hiertoe twee ruime bouwvlakken op de verbeelding aangeduid, voorzien van een maximum bebouwingspercentage. De maximale goot- en bouwhoogten van de diverse gebouwen zijn in de regels aangegeven.

Omdat naast de golfbaan ook de instandhouding van de landschappelijke en natuurlijke waarden wordt nagestreefd, is voor een aantal werken en werkzaamheden (het aanleggen van waterlopen en het vergraven, verruimen en dempen van bestaande waterlopen) een omgevingsvergunning vereist. In dit kader is een relatie gelegd met artikel 17 van de regels.

Tot slot is in dit artikel een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarbij de mogelijkheid wordt geboden om de bouwrechten in het kleine bouwvlak (richting de Ganzenweg) te verplaatsen naar het grote bouwvlak (richting het recreatiepark). Voorwaarde is dat de totale bouwmogelijkheden binnen de bestemming Sport - Golfbaan gelijk blijven en alleen de voorgeschreven situering wijzigt. In dit kader is op de verbeelding voor beide bouwvlakken een aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied' opgenomen. kunnen burgemeester en wethouders het plan wijzigen, in die zin

#### Artikel 8 Verkeer - 1

Deze bestemming is gebruikt voor de doorgaande wegen in het plangebied, zoals de Ganzenweg en de Harderdijk. Daarbij zijn een tweetal faunapassages onder de Ganzenweg, ter hoogte van de Pluvierentocht en de parkeerplaats nabij het natuurterrein Roerdomp, specifiek aangeduid.

#### Artikel 9 Verkeer - 2

Deze bestemming is gebruikt voor de Pluvierenweg die het golf- en bosresort Harderwold ontsluit.

#### Artikel 10 Water

Het in het plangebied voorkomende oppervlaktewater met een functie voor de waterberging of waterhuishouding zijn bestemd tot 'Water'. Daaronder vallen ook bijbehorende voorzieningen zoals oeververbindingen, duikers, bruggen en andere kunstwerken, zoals individuele aanlegsteigers.

In de bestemming 'Water', ter hoogte van de beoogde centrale voorzieningen op het recreatiepark Harderwold, zijn bovendien mogelijkheden opgenomen voor het aanmeren van boten (voor passanten). Deze locatie is aangeduid met de aanduiding 'aanlegsteiger' ten behoeve van de aangrenzende functie op het land. Overigens zijn individuele aanlegsteigers, behorend bij de recreatiewoningen, ook zonder meer toegestaan.

#### Artikel 11 Wonen

Deze bestemming is toegekend aan de gronden van Ganzenpad nr.6 waarop één vrijstaande woning aanwezig is. Het aantal toegestane woningen is beperkt tot het bestaande aantal. Hierop is een aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden' opgenomen. Daarmee is nieuwbouw van extra woningen niet mogelijk.

In de bouwregels is onderscheid gemaakt tussen 'gebouwen' en 'bouwwerken, geen gebouwen zijnde'. Bij gebouwen wordt bovendien nader onderscheid gemaakt tussen enerzijds hoofdgebouwen (de woningen) en anderzijds aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen.

Qua omvang en hoogte van de bebouwing is aangesloten bij de regels en systematiek van het bestemmingsplan buitengebied (zie hierna). Voor wat betreft de situering van de gebouwen is bepaald dat deze uitsluitend binnen het bouwvlak opgericht mogen worden. Dit betekent dat de gebouwen, ten opzichte van de bestaande situatie, niet dichter naar de Ganzenweg toe opgericht mogen worden. Dit in verband met de geluidsbelasting van de Ganzenweg.

Specifiek voor het hoofdgebouw is aangegeven dat de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen minimaal 3 meter moet bedragen en de maximale inhoud is gesteld 1.000 m<sup>3</sup>. De maximale goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw is gesteld op respectievelijk 6 en 9 meter, dan wel mag niet meer bedragen dan de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze hoger is. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn uitsluitend achter de voorgevel van het hoofdgebouw toegestaan. De gezamenlijke oppervlakte aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen is daarbij op 75 m<sup>2</sup> gesteld, waarbij een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3,5 en 5 meter in acht genomen moet worden.

Naast deze gebouwen zijn ook 'bouwwerken, geen gebouwen zijnde' (zoals erf- of perceelafscheidings) toegestaan. De maximale toegestane hoogtes zijn in de regels aangegeven.

De bestaande randbeplanting is bovendien specifiek beschermd door een relatie te leggen met artikel 17 (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) van de regels. Concreet betekent dit dat het vellen en rooien van houtgewas ten behoeve van randbeplanting, anders dan het normaal beheer en onderhoud, niet zonder meer is toegestaan.

#### *Beroep en bedrijf aan huis*

In de bestemmingsomschrijving is, voor de duidelijkheid, expliciet bepaald dat de uitoefening van een aan huis verbonden beroep is toegestaan.

Een aan huis verbonden beroep gedefinieerd als een dienstverlenend beroep, dat op kleine schaal in een woning en/of de daarbij behorende aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt. Hierbij kan worden gedacht aan diensten op administratief, maatschappelijk, juridisch, (para-) medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of daarmee gelijk te stellen gebied.

Deze regeling vloeit voort uit de jurisprudentie zoals die is ontwikkeld ten aanzien van aan huis gebonden beroepen. Bij twijfelgevallen zal aansluiting moeten worden gezocht bij deze jurisprudentie. Een aan huis gebonden beroep is niet toegestaan in een vrijstaand bijgebouw. Dit is om te voorkomen dat een vrijstaand bijgebouw wordt afgesplitst. Ten slotte is van belang om te melden dat de beroepsuitoefening qua ruimtelijke uitwerking (bijvoorbeeld verkeersaantrekkende werking/parkeren) en uitstraling (bijvoorbeeld reclame-uitingen) geen afbreuk mag doen aan de woonfunctie en de woonomgeving.

Om zeker te stellen dat de woonfunctie niet wordt verdrongen is in de regels voorgeschreven dat ten hoogste 30% van de aanwezige vloeroppervlakte van de woning en de daarbij behorende aan- en uitbouwen en aangebouwde

bijgebouwen tot een maximum van 50 m<sup>2</sup> mag worden aangewend ten behoeve van een aan een huis verbonden beroep. Van belang is ook dat de beroepsactiviteiten door de gebruiker van de woning zelf moeten worden uitgeoefend. Verhuur van beroepsruimte aan een derde is dus niet mogelijk.

Het uitoefenen van een bedrijf aan huis is toegestaan middels een binnenplanse afwijking. Het betreft dan het bedrijfsmatig verlenen van diensten of het uitoefenen van een kleinschalig en/of ambachtelijk bedrijf in aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen. Ook een bedrijf aan huis is niet toegestaan in een vrijstaand bijgebouw en dient verenigbaar te zijn met de woonbestemming. Naast enkele bepalingen - zoals ook genoemd bij beroepsuitoefening aan huis - is een koppeling gelegd naar categorie 1- en 2-bedrijven als genoemd in de lijst van 'bedrijven aan huis'. Deze lijst is als bijlage aan de planregels van dit plan toegevoegd.

#### Artikel 12 Waarde – Archeologie 4

Deze dubbelbestemming is gebruikt ter bescherming van terreinen die volgens de gemeentelijke archeologische beleidskaart een gematigde archeologische verwachting hebben (archeologisch waardevol gebied 4). Bouwplannen en grondbewerkingen met een omvang van meer dan 1,5 ha en een diepte van meer dan 30 centimeter kunnen alleen worden gerealiseerd als eerst een archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden.

#### Artikel 13 Waterstaat - Waterkering

Deze dubbelbestemming is toegekend aan de primaire waterkering Harderdijk. Ter bescherming van de waterkerende functie is een beschermingszone opgenomen waarbinnen alleen met toestemming van het waterschap mag worden gebouwd of aangelegd.

#### Artikel 14 Anti-dubbeltelbepaling:

In het nieuwe Besluit op de ruimtelijke ordening is hiervoor een standaard bepaling opgenomen. Het besluit verplicht om deze bepaling in het bestemmingsplan op te nemen.

#### Artikel 15 Algemene bouwregels

Omdat in dit bestemmingsplan onder andere gebruik is gemaakt van standaard maten voor woningen en bedrijfsgebouwen is in de algemene bouwregels een bepaling opgenomen (lid 2) waarmee bestaande en vergunde afwijkingen positief worden bestemd.

#### Artikel 16 Algemene gebruiksregels

In de planregels is een algemene gebruiksbeepaling opgenomen in artikel 16 Deze bepaling is van toepassing op het gebruik in alle in het plan voorkomende bestemmingen. Daarnaast zijn ook in de verschillende bestemmingen specifieke gebruiksbeepalingen opgenomen. Als er in een bestemming niets ten aanzien van het specifieke gebruik is geregeld, wordt verwezen naar de algemene gebruiksbeepaling.

#### Artikel 17 Algemene aanduidingsregels

Om de stabiliteit van de primaire kering te garanderen geldt aan weerszijden van de dijk beperkingen ten aanzien van het bouwen. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in een binnen- en tussenbeschermingszone en een buitenbeschermingszone.



De aanduiding 'vrijwaringszone-dijk 1' heeft betrekking op de binnen- en tussenbeschermingszone. De tussenbeschermingszone komt alleen in landelijk gebied voor. Deze beschermingszone reikt 20 meter (binnenbeschermingszone) + eventueel 30 meter (tussenbeschermingszone) vanaf de teen van de dijk. In deze zone geldt in principe een bouwverbod. Bouwplannen binnen deze zone moeten worden afgestemd met het waterschap omdat activiteiten op, in of nabij de waterkeringen er niet toe mogen leiden dat het waterkeringbelang en het beheer en onderhoud in het geding komen. Waterschap Zuiderzeeland kan op basis van de Keur voor bepaalde bouwactiviteiten onder voorwaarden een vergunning verlenen.

De aanduiding 'vrijwaringszone-dijk 2' is van toepassing op de buitenbeschermingszone. Binnendijks heeft deze zone een omvang van 50 meter (landelijk gebied) of 80 meter (stedelijk gebied). Buitendijks gaat het om een zone van 75 meter (landelijk gebied) of 155 meter (stedelijk gebied). In de buitenbeschermingszone geldt geen beperking voor bouwactiviteiten. Wel geldt er een verbod voor diepe ontgrondingen.

#### Artikel 18 Algemene afwijkingsregels

Ook voor de afwijkingsbepalingen middels omgevingsvergunning geldt dat in artikel 16 van de planregels een algemene afwijkingsbepaling is opgenomen en dat in de verschillende bestemmingen specifieke afwijkingsbepalingen (van de bouwregels en van de gebruiksregels) zijn opgenomen.

In de algemene afwijkingsbepaling is onder meer een mogelijkheid opgenomen om met maximaal 10% af te wijken van de voorgeschreven maatvoering.

#### Artikel 19 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

In deze bestemming een overzicht van alle omgevingsvergunningen voor werken en werkzaamheden opgenomen (de vroegere aanlegvergunningen). Deze heeft betrekking op de bestemming 'Bedrijf', 'Bos', 'Natuur', 'Sport-Golfbaan' en 'Wonen'.

#### Artikel 20 Overgangsrecht

Deze overgangsregels zijn overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening. De grootste verandering ten opzichte van de tot voor kort gebruikelijke overgangsregels is dat de peildatum voor bouwen en gebruik, gelijk is getrokken. Ook voor het bouwen is nu de datum van inwerkingtreding van het bestemmingsplan beslissend. Dat was voorheen de datum van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. De wetgever heeft met die gelijkenschakeling beoogd eenduidigheid te scheppen.

Indien bouwwerken die onder het overgangsrecht vallen teniet gaan ten gevolge van een calamiteit, dan bestaat de mogelijkheid om terug te bouwen. Onder een calamiteit wordt hier verstaan: een verwoesting door een onvermijdelijk, eenmalig, buiten schuld van de indiener van de bouwaanvraag veroorzaakt onheil.

#### Artikel 21 Slotregel

Hier is opgenomen hoe de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.



## **7. UITVOERBAARHEID**

### **7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

#### ***Vooroverleg***

In het kader van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vooroverleg gevoerd over het voorontwerpbestemmingsplan 'Harderwold e.o.' met de gebruikelijke overlegpartners in het kader van de ruimtelijke ordening. In totaal hebben 2 overlegpartners gereageerd, te weten de provincie Flevoland, het waterschap Zuiderzeeland. Deze reacties zijn samengevat en beantwoord in de aparte 'Reactienota vooroverleg en inspraak voorontwerpbestemmingsplan Harderwold en omgeving'. Voor de samenvatting en beantwoording van de vooroverlegreacties wordt dan ook verwezen naar deze nota, die als bijlage 2 bij deze plantoelichting is toegevoegd.

#### ***Inspraak***

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Harderwold e.o.' heeft vanaf 16 november tot en met 27 december 2011 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn 3 inspraakreacties ingediend. Ook deze reacties zijn samengevat en beantwoord in de aparte 'Reactienota vooroverleg en inspraak voorontwerpbestemmingsplan Harderwold en omgeving'. Voor de samenvatting en beantwoording van de inspraakreacties wordt dan ook verwezen naar deze nota. Naar aanleiding van deze reacties is het voorontwerpbestemmingsplan op onderdelen aangepast.

#### ***Zienswijzen***

Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Harderwold e.o.' heeft vanaf 29 mei 2013 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Eenieder is in de gelegenheid gesteld om gedurende de termijn van ter visie legging zijn / haar zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan 'Harderwold e.o.' kenbaar te maken. Er zijn 2 zienswijzen ingediend. Voor de (samengevatte) zienswijzen en de beoordeling daarvan wordt verwezen naar bijlage 2 van het raadsbesluit.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen, alsook enkele ambtshalve wijzigingen, is het ontwerpbestemmingsplan 'Harderwold e.o.' gewijzigd vastgesteld.

### **7.2 Economische uitvoerbaarheid**

Samen met het bestemmingsplan kunnen exploitatieplannen (ex. art. 6.12 Wro) vastgesteld worden. Op basis van het exploitatieplan worden (plan)kosten verhaald.

Een exploitatieplan hoeft niet opgesteld te worden bij een bestemmingsplan met enkel conserverende bestemmingen of wijzigingsbevoegdheden. Een exploitatieplan hoeft ook niet opgesteld te worden als het kostenverhaal 'anderszins verzekerd' is, door middel van bijvoorbeeld anterieure overeenkomsten of als de gemeente eigenaar is van de gronden.

Aangezien voorliggend bestemmingsplan in hoofdzaak de bestaande planologische situatie vastlegt, en daarmee conserverend van aard, is hoeven geen exploitatieplannen gemaakt te worden.

Nadrukkelijk wordt gesproken over het vastleggen van de bestaande planologische situatie, aangezien er binnen de geldende planologische regimes diverse ontwikkelingen mogelijk zijn gemaakt, waaraan rechten kunnen worden ontleend. Deze zijn in onderhavig bestemmingsplan één op één overgenomen. Het betreft in dit kader vooral ontwikkelingen die door (particuliere) initiatiefnemers wordt gedragen en waaraan voor de gemeente Zeewolde geen kosten zijn verbonden.

In aanvulling daarop wordt opgemerkt dat het golf- en bosressort Harderwold wordt gerealiseerd en geëxploiteerd voor eigen rekening en risico van de Cammingha Groep. De recreatiewoningen/ kavels worden verkocht met speelrecht-certificaat, waarbij de contante waarde van deze certificaten is opgenomen in de verkoopprijs. Deze opbrengsten dekken, samen met die van de leden, een aanzienlijk deel van de exploitatiekosten van de golfaccommodatie. Het resterend deel wordt gedekt door inkomsten van greenfeespelers, inkomsten uit bedrijfsclinics en door eigen vermogensinbreng van de Cammingha Groep. Met de golfvereniging is in dit kader een exploitatieovereenkomst afgesloten.

Voorts komen de kosten voor het opstellen van dit bestemmingsplan voor rekening van de gemeente en zullen uit de daarvoor gereserveerde algemene middelen betaald worden.

De kosten voor de overige ontwikkelingen die door dit bestemmingsplan mogelijk worden maakt (eventuele functieverandering binnen de bestemming, uitbreiding gebouwen, etc.), worden eveneens gedragen door initiatiefnemers.

Het voorgaande betekent dat bij de vaststelling van het bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld.

### **7.3 Handhaving**

Het is van groot belang dat de gemeente toezicht houdt op de naleving van het bestemmingsplanbeleid. Daarom dienen de planregels van het nieuwe bestemmingsplan 'Harderwold en omgeving' consistent te worden gehandhaafd.

Handhaving bestaat uit 3 fasen:

- handhaving start bij het bieden van de noodzakelijke informatie. Immers: onbekend maakt onbemind;
- bij concrete overtredingen zal primair in minnelijk overleg worden getracht deze op te lossen;
- als het minnelijk overleg niet tot het gewenste doel leidt, zal feitelijk optreden onontkoombaar zijn. De gemeente zal dan een keuze maken uit het opleggen van een dwangsom om het uitvoeren van bestuursdwang.

In beginsel zullen signaleringen van overtredingen, ongeacht de aard en omvang, altijd een vervolg krijgen in de zin van legalisatie (bestemming en/of vergunning), aanschrijving of, onder bepaalde voorwaarden, een gedoogbesluit. Alleen op deze wijze kunnen niet gewenste ontwikkelingen

tijdig worden tegengegaan en kunnen eventueel te accepteren afwijkingen (tijdelijk) worden gedoogd. Tevens wordt voorkomen dat de handhaving afglijdt naar een ongewenst niveau.

### ***De handhavingsprocedure***

Handhaving vindt plaats aan de hand van controles. Deze vinden op verschillende manieren en momenten plaats:

- via controle achteraf op verleende omgevingsvergunningen voor bouwen (de voormalige bouwvergunningen);
- via ad-hoc controles vanaf de openbare weg en aan de hand van klachten/meldingen van burgers;
- via een systematische controle 1 keer per jaar, zo mogelijk vanaf de openbare weg en desnoods door percelen te betreden.

Prioriteiten worden bepaald aan de hand van het jaarlijks vast te stellen uitvoeringsprogramma. Dit uitvoeringsprogramma is gebaseerd op de nota handhaving, waarin gemeentebreed de handhavingstaken zijn opgenomen. Het uitvoeringsprogramma bepaald in hoeverre bepaalde overtredingen een zekere prioriteit hebben ten opzichte van andere overtredingen.

Daarnaast worden milieuvergunningen gecontroleerd en de bedrijven en hun activiteiten worden gecontroleerd op naleving van de milieuregelgeving. Afwijkingen van de vergunningen en vermeende strijdigheid met het bestemmingsplan worden doorgegeven aan het werkveld dat zich bezighoudt met de handhaving van het bestemmingsplan. Hierbij fungeren de milieucontroles als signaaltoezicht.

Zodra een overtreding is geconstateerd zal worden nagegaan of een oplossing (legalisatie) mogelijk is. Kan geen vergunning worden verleend (bijvoorbeeld overtreding is in strijd met het bestemmingsplan of welstandseisen) dan vindt een gesprek plaats tussen overtreder en de gemeente. Zo nodig treedt de gemeente op en kan er een dwangsom of bestuursdwang worden toegepast.