

Reactienota vooroverleg en inspraak voorontwerpbestemmingsplan Harderwold en omgeving

Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan Harderwold en omgeving heeft vanaf 16 november tot en met 27 december 2011 voor een ieder ter inzage gelegen. Daarnaast is in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) het voorontwerp bestemmingsplan naar verschillende instanties gestuurd.

Vooroverlegreacties

Gedurende de reactietermijn zijn er 2 reacties ontvangen. Deze reacties zijn kort samengevat en voorzien van een beoordeling.

1. Provincie Flevoland (postbus 55, 8200 AB Lelystad)

Reactie 1.1

Het bestemmingsplan is hoofdzakelijk consoliderend van aard, niet duidelijk is, in het kader van natuur, of en waar wordt afgeweken van de onderliggende bestemmingsplannen.

Beoordeling 1.1

Er wordt behoudens het mogelijk maken van een bredere verkeersbestemming ter plaatse van de Pluvierenweg en het bestemmen van de percelen tbv Natuurmonumenten als compensatie voor de Hanzelijn, niet afgeweken van de onderliggende bestemmingsplannen. Over de breedte van deze verkeersbestemming en de kavels tbv compensatie Hanzelijn en de gevolgen hiervan voor Natuur heeft meerdere malen (ambtelijk) overleg plaatsgevonden. Hierover is vanuit de provincie op 15 juli 2011 (ambtelijk) het volgende geschreven:

Hierbij ons voorstel voor de situatie met de Pluvierenweg. Het is geheel conform provinciaal beleid dus ik neem aan dat jullie hier mee uit de voeten kunnen.

Ten aanzien van de verbreding van de Pluvierenweg het volgende:

Ambtelijk is door gemeente Zeewolde aangegeven dat Gemeente Zeewolde graag ziet dat de Pluvierenweg verbreed wordt met een gebied van 300m2 overeenkomstig overlegde luchtfoto. Reden hiertoe is dat de huidige Pluvierenweg op deze locatie niet zou functioneren voor hulpdiensten die bij calamiteiten zowel aangrenzende recreatieondernemers als het Harderbos adequaat moeten kunnen bereiken. Gelet op vigerende situatie impliceert een verbreding van de Pluvierenweg met 300m2 dat dit areaal conform provinciaal beleid aan de EHS onttrokken moet worden. Overeenkomstig het instrument herbegrenzing om andere dan ecologische redenen, zoals beschreven in de provinciale spelregels EHS, dient dit areaal dan ook te worden gecompenseerd. Voorgesteld wordt om het terrein dat door Natuurmonumenten wordt gebruiken als parkeerplaats met het direct aangrenzende grasland bij het Harderbroek (ca 1000m2), als compensatie-EHS te begrenzen en van een passende bestemming te voorzien.

Ambtelijk is door gemeente Zeewolde aangegeven dat voorgaande leidt tot bereidheid aan hun kant om de kavels die dienen als compensatie voor de Hanzelijn, als natuur te bestemmen. Omdat ook Natuurmonumenten per mail heeft aangegeven positief te staan tegenover voorgaand voorstel, zijn wij in principe bereid om Gedeputeerde Staten van Flevoland te adviseren om de EHS-begrenzing overeenkomstig voorgaande te herzien.

*Ten aanzien van de huidige Pluvierenweg het volgende:
In samenwerking met gemeente Zeewolde is in 2010 de EHS in Flevoland administratief herbegrensd. Daarbij is de begrenzing van de EHS vergeleken met de bestemmingen in vigerende bestemmingsplannen. Daar waar zogenaamde discrepanties aan het licht zijn gekomen, is veelal de EHS herbegrensd. Bij deze herbegrenzing is het uitgangspunt gehanteerd dat doodlopende wegen tussen en in EHS-gebieden zijn meebegrensd als EHS tenzij een recreatieondernemer wordt ontsloten. Ondanks ons gezamenlijk voorwerk constateren wij dat de Pluvierenweg ten onrechte toch als EHS begrensd is gebleven. Wij zijn dan ook in principe bereid Gedeputeerde Staten van Flevoland te adviseren om de Pluvierenweg overeenkomstig vigerende bestemming aan de EHS te onttrekken. Het heeft onze voorkeur om dit gelijktijdig te doen met de procedure voor de herbegrenzing van 300m² ten behoeve van de verbreding van de Pluvierenweg. Voor het nemen van een dergelijk besluit staat 3 weken.*

Vervolgens is na (ambtelijk) overleg de verbreding niet ten zuiden maar ten noorden van de bestaande Pluvierenweg komen te liggen, hiermee ligt (de verbrede) weg geheel binnen de eigendomsgrenzen van de provincie. Op deze manier was er ook geen sprake van verlies aan gronden van Staatsbosbeheer en Natuurmonumenten ten behoeve van compensatie voor de Hanzelijn.

Reactie 1.2

In de toelichting staat vermeld dat geen bodemingrepen worden verwacht waarvoor archeologisch onderzoek nodig is. Geconcludeerd wordt dat de plankaart en regels niet behoeven te voorzien in het aspect archeologie. Op zichzelf is dit juist, echter er is sprake van een verwachting. De bedoelde bodemingrepen worden niet uitgesloten, het is daarom nodig om in de regels een regeling op te nemen waarbij dan wordt voorzien in het benodigde onderzoek. Verzocht wordt om hierover in overleg te treden met de provinciaal archeoloog.

Beoordeling 1.2

Er zal een dubbelbestemming archeologie worden opgenomen, welke hoort bij dit gebied op basis van het gemeentelijk archeologie beleid. Dit betekent dat er regels komen voor bodemingrepen die meer dan 1,5 ha beslaan en dieper zijn dan 30 cm.

Reactie 1.3

Verzocht om in het kader van geluid, de rooilijn en de bebouwingsgrens van de twee bestaande woningen nabij de Ganzenweg in het plan op te nemen.

Beoordeling 1.3

Dit zal worden aangevuld.

2. Waterschap Zuiderzeeland (Postbus 229, 8200 AE Lelystad)

Reactie 2.1

Inhoudelijk zijn er geen op- of aanmerkingen op het voorontwerp bestemmingsplan, wel wordt de aandacht gevraagd om goed om te gaan met regenwater ter plaatse. Er wordt gevraagd, om gelet op de krappe dimensionering van het transportsysteem richting AWZI Dronten, er aandacht voor te hebben dat er geen regenwater wordt mee geloosd met de lozing van het afvalwater.

Beoordeling 2.1

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Inspraakreacties

Gedurende de reactietermijn zijn er 3 reacties ontvangen. Deze reacties zijn kort samengevat en voorzien van een beoordeling.

3. Natuurmonumenten (Postbus 9911, 1243 ZR 's Graveland)

Reactie 3.1

De in het voorontwerp opgenomen ontwikkelingen op Golf- en Bosresort Harderwold zijn groots en veelomvattend. Gevreesd wordt dat hiertegen vanuit vele kanten bezwaar zou kunnen worden gemaakt, wat vertragend kan werken voor de vaststelling van dit plan. Dit is onwenselijk omdat natuurcompensatie ten behoeve van de Hanzelijn gerealiseerd dient te worden. Verwezen wordt naar de eerdere procedure waarbij bestemmingswijziging is afgewezen. Verzocht wordt om de mogelijkheid te onderzoeken om de ontwikkelingen op het Harderwold en de bestemmingswijziging van de 'ProRail' gronden apart te behandelen.

Beoordeling 3.1

Voor het Golf- en Bosresort Harderwold worden alle bestaande mogelijkheden overgenomen. Dit betekent dat er geen nieuwe ontwikkelingen ten opzichte van het nu geldende plan worden mogelijk gemaakt. De nieuwe ontwikkelingen die op dit moment gaande zijn, (hotelaccommodatie) lopen via een aparte planologische procedure, te weten een projectafwijkingsbesluit. Wij hebben de plicht deze vervolgens op te nemen in het bestemmingsplan. Omdat hiervoor reeds een procedure is gevoerd, is het dan niet mogelijk hier tegen op te komen. Met andere woorden er is geen vertragende werking te verwachten voor dit plan. Gelet op het voorgaande is er ook geen reden om beide delen van het bestemmingsplan apart de procedure te laten doorlopen.

Reactie 3.2

De omschrijving op pagina 29 van het Harderbos doet het bos geen eer aan, tekstvoorstel: Het Harderbos, gelegen aan de noordoostzijde van het

plangebied, is een ruim 40 jaar oud bos dat deel uitmaakt van de bosgorden 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.

Beoordeling 3.2

Het tekstvoorstel zal worden overgenomen.

Reactie 3.3

De tekst op pagina 30 (3.2.3) met betrekking tot bosgebied De Houtsnip is onjuist. Het bosgebied De Houtsnip is een spontaan bos op voormalige zeebodem en sinds 1997 in beheer bij Natuurmonumenten. Het aangrenzende grasland en spontaan bos op het voormalig slibdepot zijn de reeds genoemde compensatie (ProRail) gronden. Het grasland is op dit moment ook als grasland in gebruik.

Beoordeling 3.3

De tekst zal worden aangepast

Reactie 3.4

Op pagina 35 onder het kopje recreatiepark wordt gewag gemaakt van 30 aanlegplaatsen voor passanten. Uit de tekst is niet op te maken waar deze exact komen te liggen. Ons inziens is dit niet gewenst in de haven van Harderwold en niet bij Sluis Lovink of elders langs de Hoge Dwarsvaart binnen het natuurgebied.

Beoordeling 3.4

Wij nemen aan dat met de inspraakreactie bedoeld wordt dat de 30 ligplaatsen waarin het plan voorziet, alleen gewenst zijn in de haven van Harderwold en niet elders binnen het daarom heen gelegen natuurgebied. Op pagina 35 is aangegeven dat ruimte gereserveerd is voor een centrale aanlegplaats, dit betreft een eenvoudige steiger voor ca 30 aanlegplaatsen. Op de plankaart is de aanduiding (as) terug te vinden. Ter plaatse van deze aanduiding is de steiger toegestaan. Daarnaast staat op dezelfde pagina vermeld dat de genoemde aanlegplaatsen primair bedoeld zijn om het aanleggen in de Hoge Dwarsvaart te voorkomen.

Reactie 3.5

Op pagina 38, 4.4. 2e alinea: de ecologische verbinding is niet alleen bedoeld voor reeën, maar voor alle grote zoogdieren (ree, das, boommarter, bever en otter)

Beoordeling 3.5

Dit zal worden aangepast.

Reactie 3.6

Op pagina 40 wordt bovenaan de wens voor de aanleg van een fietspad genoemd. Deze wens hoeft niet in het voorontwerp te worden meegenomen omdat de genoemde wens er niet meer is.

Beoordeling 3.6

Dit gedeelte tekst zal komen te vervallen.

4. Brandweer Flevoland (Postbus 10334, 1301 AH Almere)

Reactie 4.1

Het aspect externe veiligheid is voldoende vastgelegd.

Beoordeling 4.1

Dit wordt voor kennisgeving aangenomen.

Reactie 4.2

Het nieuwe profiel van het eerste deel van de Pluvierenweg verbetert in voldoende mate de bereikbaarheid. Ten behoeve van een optimale bereikbaarheid voor de hulpdiensten adviseer ik u de weg voor het bestemmingsverkeer door te laten lopen tot het perceel van het hotel.

Beoordeling 4.2

De mogelijkheid om de weg door te laten lopen tot het perceel van het hotel is reeds in het plan opgenomen. In de bestemming Recreatie zijn namelijk (ontsluitings)wegen toegestaan. Omdat het aan de ondernemers op het terrein is hoe dit terrein (optimaal) in te richten kunnen wij over de feitelijke inrichting niets zeggen. Het leggen van een bestemming Verkeer is alleen aan de orde voor gronden die hoofdzakelijk een verkeer en verblijfsfunctie hebben. Omdat dit een recreatiepark in ontwikkeling is, waarbij verschillende functies een plek hebben en nog moeten krijgen, ligt het meer voor de hand om een recreatieve bestemming voor deze gronden toe te passen. Om die reden zal de bestemming Verkeer-2 alleen worden toegepast bij het provinciale deel van de Pluvierenweg.

5. Lingeman Ritsma (namens De Cammingha Groep en Golf- en Villaresort Harderwold, Postbus 132, 3890 AC Zeewolde)

Reactie 5.1

De bereikbaarheid heeft in de afgelopen jaren een belangrijke wijziging ondergaan. Door de verbreding van de Ganzenweg is de oorspronkelijke ontsluiting aan die zijde komen te vervallen en vervangen door een geheel nieuw aangelegde Pluvierenweg. Daar waar wordt gesproken over een opgevaardeerde Pluvierenweg wordt de feitelijke situatie onrecht aangedaan. Daar waar staat dat het Golf- en Bosresort zal worden ontsloten in de richting van Harderwijk, moet staan is ontsloten. Met betrekking tot de Pluvierenweg wordt de constatering gedaan dat de weg naar een volwaardig profiel van minimaal 13 meter worden gebracht om de verdere ontwikkeling van het Golf- en Bosresort mogelijk te maken. Indien er in de toekomst ontwikkelingen zijn waardoor er een aanpassing van de ontsluiting moet komen, dan dient dat op dat moment te worden beoordeeld. Ook dient dan te worden beoordeeld uit welke maatregelen de aanpassing dient te bestaan. Op dit moment voldoet de ontsluiting, gekeken naar het feit dat bermen in takt blijven.

Beoordeling 5.1

De opmerkingen over de nieuw aangelegde Pluvierenweg zullen worden overgenomen, de toelichting zal hierop worden aangepast.

De bereikbaarheid van het Golf- en Bosresort is onderdeel van discussie geweest bij het nemen van een tweetal projectbesluiten voor de ontwikkeling van een hotellocatie. De feitelijke wegbreedte is op dit moment onvoldoende voor hulpdiensten. De bestemming Verkeer-2 ter plaatse van het deel van de Pluvierenweg dat in eigendom en beheer is bij de provincie Flevoland wordt tot 13 meter verbreed. Dit wil nog niet zeggen dat de weg zelf daadwerkelijk 13 meter breed zal worden, maar dit is wel het maximale profiel dat nodig kan zijn om de bereikbaarheid te verbeteren. De feitelijke uitvoering hiervan is een zaak van de provincie.

Reactie 5.2

Verzocht wordt om de term 'clubhuis' te vervangen door de term 'openbaar (golf) restaurant'.

Beoordeling 5.2

De term clubhuis is niet alleen opgenomen ten behoeve van de aan de sport ondergeschikte horeca. Hieronder vallen de golfshop, toilet en kleedruimten, opslag, wasplaats en wagenloods. De totaal mogelijke bebouwing (maximaal 6% van het bouwvlak) is ook bestemd voor al deze onderdelen. Het ligt daarom niet voor de hand om de term openbaar (golf) restaurant te hanteren, aangezien dit doet vermoeden dat er enkel sprake zou zijn van horeca. Wij zullen de term 'accommodatie voorzieningen' hanteren.

Reactie 5.3

Van de op pagina 40 opgenomen wens om een fietspad te maken door Natuurmonumenten is tot op heden geen route bekend. Verzocht wordt om een route te kiezen waarbij het exclusieve karakter van het ressort niet wordt aangetast.

Beoordeling 5.3

De tekst met betrekking tot het fietspad op pagina 40 komt te vervallen, aangezien de wens om dit aan te leggen niet meer bestaat (zie reactie 3.6)

Reactie 5.4

In relatie tot geluid wordt geconstateerd dat de nog te bouwen bedrijfswoningen op meer dan 600 meter van de Ganzenweg worden gebouwd. Het bouwblok van onder andere de bestaande bedrijfswoning aan de Pluvierenweg 3 ligt echter binnen de 400 m contour. Voorgesteld wordt een extra voorziening op te nemen waardoor er een bedrijfswoning kan worden gebouwd binnen het tweede bouwblok of een wijzigingsbevoegdheid om de woning elders te bouwen.

Beoordeling 5.4

In het ontwerp bestemmingsplan zal een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen om gekoppeld aan het tweede bouwblok de bedrijfswoning te kunnen (her)bouwen. Voorwaarde voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid zullen wel zijn het beperken van de

bouwmogelijkheden binnen het huidige bouwblok en de daadwerkelijke sloop van de nu bestaande bedrijfswoning. Dit heeft tot doel dat de toegestane bebouwing ten opzichte van de huidige mogelijkheden niet wordt verruimd.

Reactie 5.5

De Pluvierenweg zal de bestemming Verkeer-2 moeten krijgen tot aan het begin van het park. Op het park kan het gebruik van de weg vallen onder de bestemming Recreatie en voor een klein deel onder de bestemming Sport. Onder deze bestemming zijn immers ook alle andere wegen op het park onder gebracht.

Beoordeling 5.5

De bestemming Verkeer 2 zal enkel op het gedeelte van de Pluvierenweg dat in provinciale eigendom is worden gehandhaafd, dit betekent dat de voor het Golf- en Bosresort benodigde wegen en paden binnen de bestemming Recreatie en Sport mogelijk worden gemaakt.

Reactie 5.6

De omschrijving van het begrip voorgevel op pagina 7, geeft onduidelijkheid bij het bouwen van de bedrijfswoningen. Voorgesteld wordt om dit aspect te laten vallen. Artikel 7.2.4.g bepaalt dat bijgebouwen minimaal 3 meter achter (het verlengde) van de voorgevel dienen te worden gesitueerd.

Beoordeling 5.6

Het begrip voorgevel is een algemeen gehanteerd begrip voor alle in het plangebied voorkomende bestemmingen, zo ook voor de bedrijfswoningen op het Golf- en Bosresort. Doel van dit begrip is eventuele uitbouwen en bijgebouwen achter de woning te situeren zodat een voortuin (conform het gemeentelijk beleid) niet kan worden volgebouwd met bij de woning behorende bouwwerken.

Reactie 5.7

Onder 6.2.3.b staat dat de oppervlakte van een recreatiewoning inclusief bijgebouwen en overkappingen niet meer dan 140 m² mag bedragen. Op pagina 64 van de toelichting wordt niet gesproken over overkappingen, mag worden aangenomen dat het woord overkappingen op pagina 15 komt te vervallen?

Beoordeling 5.7

De oppervlakte van een recreatiewoning inclusief bijgebouwen en overkappingen mag, overeenkomstig het nu geldende bestemmingsplan, niet meer dan 140 m² bedragen. De toelichting op pagina 64 zal hierop worden aangepast.

Reactie 5.8

Verzocht wordt om voor het hele plangebied (alle bestemmingen) de inhoud van bedrijfswoningen gelijk te stellen op 1000 m³, nu zit er een verschil tussen de bedrijfswoning aan de Ganzenweg en die op het Golf- en Bosresort. Eveneens wordt verzocht de goot- en bouwhoogtes met elkaar in overeenstemming te brengen.

Beoordeling 5.8

Het verschil tussen de bedrijfswoningen aan de Ganzenweg en die op het Golf- en Bosresort heeft te maken met de bouw mogelijkheden die de geldende bestemmingsplannen bieden. De bedrijfswoning aan de Ganzenweg mag maximaal 1000 m³, dit is inclusief alle mogelijkheden voor aan- of uitbouwen en bijgebouwen en overkappingen. De bedrijfswoningen op het Golf- en Bosresort zijn bepaald op 750 m³ exclusief de mogelijkheden voor aan- of uitbouwen en bijgebouwen en overkappingen. 750 m³ is een ruime inhoudsmaat voor een bedrijfswoning, in die zin ook ruimer dan het huidige bestemmingsplan Harderwold/ Roerdomp (600 m³) aan mogelijkheden biedt. Omdat er nauwelijks verschil in grootte is voor wat betreft de totale bebouwing die dan mogelijk is, zullen wij voor elke bedrijfswoning dezelfde maat opnemen, dat wil zeggen 1000m³ inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen en overkappingen.

De afwijkende maat in goot- en bouwhoogte is opgenomen binnen de bestemming Recreatie, hier is de bouwhoogte voor de bedrijfswoningen afgestemd op de maximale bouwhoogte van de recreatiewoningen zodat er sprake is van één geheel op het terrein van de recreatiewoningen.

Reactie 5.9

In artikel 7.2.2.a en 7.2.4.e wordt gesproken over het afdekken met een kap. Wat is het verschil tussen een kap en een dak?

Beoordeling 5.9

Het verschil tussen een kap en een dak moet als volgt worden uitgelegd, met het afdekken door een kap wordt een schuin dak bedoeld.

Reactie 5.10

In artikel 17.1 is een tabel opgenomen, hierin ontbreekt de bestemming Recreatie, klopt dit?

Beoordeling 5.10

Het klopt dat de bestemming Recreatie niet is opgenomen in artikel 17 omdat er in deze bestemming geen omgevingsvergunning voor het aanleggen is opgenomen.

Reactie 5.11

In Bijlage I is een lijst van (neven)activiteiten opgenomen. Klopt het dat er aan de Ganzenweg 8 na bedrijfsbeëindiging een dierenpension of dierenartsenpraktijk kan worden gevestigd? Verzocht wordt om deze twee nevenactiviteiten uit de lijst te verwijderen, met name een dierenpension kan zorgen voor geluidsoverlast op de golfbaan. Daarnaast wordt de toegevoegde waarde van de lijst van (neven)activiteiten niet begrepen, men heeft immers al een bestemming voor opslag van niet agrarische goederen.

Beoordeling 5.11

In artikel 3 is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor het toestaan van een ander soort bedrijf mits er wordt voldaan aan de in dit artikel opgenomen voorwaarden. Deze afwijkingsmogelijkheid is op basis van het huidige bestemmingsplan Buitengebied eveneens op deze locatie al

toegestaan, het betreft hier dus een voortzetting van de huidige mogelijkheden. Omdat het hier een afwijking betreft zal het bevoegd gezag voor het nemen van een dergelijk besluit (omgevingsvergunning) moeten toetsen of aan de in dit artikel opgenomen voorwaarden wordt voldaan, één van de voorwaarden is dat er geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan de belangen van eigenaren en/of gebruikers van naburige gronden. Mogelijke geluidsoverlast speelt bij deze beoordeling een rol.

Reactie 5.12

In het algemeen mist er een onderdeel met betrekking tot vrijstellingsbepalingen ten behoeve van burgemeester en wethouders. Is het niet raadzaam daar toch iets over op te nemen?

Beoordeling 5.12

In artikel 16 zijn de algemene afwijkingsregels opgenomen. Sinds de invoering van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt niet meer gesproken over een vrijstelling maar over een afwijking. Ook is de term bevoegd gezag nieuw omdat de aard van de aanvraag bepaald of burgemeester en wethouders, de provincie of het ministerie in deze bevoegd gezag zijn om te beslissen.