

Datum

6 augustus 2013

Agendapunt

20

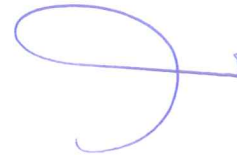
Documentnummer

R09S007

Onderwerp

Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Harderwold e.o.

Raadsvergadering  
d.d. 26 SEP. 2013  
conform voorstel besloten  
de griffier



## Raadsvoorstel

Zeewolde

### Beoogd effect

Planologisch kader voor Harderwold en omgeving.

### Beslispunten

1. In te stemmen met de beoordeling van de ingediende zienswijzen overeenkomstig bijlage 2, de Nota van zienswijzen.
2. In te stemmen met de voorgestelde wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan overeenkomstig bijlage 3, de Lijst met aanpassingen.
3. Het bestemmingsplan Harderwold e.o. zoals vastgelegd in de verbeelding NL.IMRO.0050.BPHarderwoldeo-ON01 op de gebruikte ondergrond GBKN (versie 26 februari 2013) en met inachtneming van de onder 2 voorgestelde aanpassingen gewijzigd vast te stellen.
4. Met toepassing van artikel 6.12, tweede lid, onder a Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen.

### Inleiding

Hierbij bieden wij u het bestemmingsplan Harderwold e.o. ter vaststelling aan. Dit bestemmingsplan voorziet in een actuele regeling voor recreatieterrein Harderwold en omgeving.

Het ontwerpbestemmingsplan Harderwold e.o. (bijlage 1) heeft op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) met ingang van 29 mei 2013 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn 2 zienswijzen ingediend. De zienswijzen treft u aan bij de ter inzage liggende stukken.

### Argumenten

#### 1.1 De zienswijzen zijn beoordeeld

De in de zienswijzen neergelegde bezwaren tegen het ontwerp-plan zijn in bijlage 2, de Nota van Zienswijzen, kort samengevat en voorzien van een beoordeling. Wij stellen u voor in te stemmen met de beoordeling. De zienswijzen leiden tot enkele planwijzigingen.

### *2.1 Er wordt een aantal aanpassingen voorgesteld*

Gelet op de zienswijze van het Waterschap Zuiderzeeland moet de waterkering op een andere wijze worden bestemd. Dit betekent ook een aanpassing in de regels. Daarnaast zijn er enkele ambtshalve wijzigingen in het plan nodig. Wij stellen u voor in te stemmen met de Lijst met aanpassingen (bijlage 3).

### *3.1 Een vastgesteld planologisch kader is noodzakelijk om realisering van het project mogelijk te maken / een vastgesteld planologisch kader is noodzakelijk om als toetsingskader voor ruimtelijke aanvragen te fungeren*

Na vaststelling en inwerkingtreding van het bestemmingsplan kunnen de gronden in het plangebied overeenkomstig de beoogde bestemming worden gebruikt.



**Zeewolde**

### *4.1 Niet nodig om een exploitatieplan vast te stellen*

Voor het plangebied is geen grondexploitatie vastgesteld.

Op grond van artikel 6.12, tweede lid onder a van de Wet ruimtelijke ordening is het niet nodig om een exploitatieplan vast te stellen omdat de kosten van de grondexploitatie anderszins zijn verzekerd (bijvoorbeeld door overeenkomsten die zijn afgesloten met betrekking tot plankosten en planschade of doordat de grond in eigendom is bij de gemeente en de kosten via verkoop van grond worden doorberekend) of omdat er geen kosten van grondexploitatie zijn (conserverend plan geen nieuwe ontwikkelingen).

### **Communicatie**

De indieners van een zienswijze zijn gewezen op de mogelijkheid tot inspreken bij de behandeling van het bestemmingsplan in de raadscommissie Ruimte en Wonen van 9 september 2013.

Na de vaststelling ligt het plan opnieuw ter inzage met de mogelijkheid om binnen 6 weken beroep in te stellen.

### **Hoofdpijnen uitvoering**

Het bijgevoegde ontwerpbestemmingsplan is nog niet aangepast overeenkomstig de in bijlage 3 genoemde aanpassingen. Dit gebeurt pas na besluitvorming door uw raad.

Burgemeester en Wethouders van Zeewolde,  
de secretaris,                      de burgemeester,

R.C. van Nunspeet              G.J. Gorter

Documentnummer

R09S007

De raad van de gemeente Zeewolde,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 6 augustus 2013;  
artikel 3.8 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening  
gehoord de commissie Ruimte en Wonen d.d. 9 september 2013;



**Zeewolde**

## *Besluit*

1. in te stemmen met de beoordeling van de ingediende zienswijzen overeenkomstig bijlage 2, de Nota van zienswijzen;
2. in te stemmen met de voorgestelde wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan overeenkomstig bijlage 3, de Lijst met aanpassingen;
3. het bestemmingsplan Harderwold e.o. zoals vastgelegd in de verbeelding NL.IMRO.0050.BPHarderwoldeo-ON01 op de gebruikte ondergrond GBKN (versie 26 februari 2013) en met inachtneming van de onder 2 voorgestelde aanpassingen gewijzigd vast te stellen;
4. met toepassing van artikel 6.12, tweede lid, onder a Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Zeewolde in zijn openbare vergadering van 26 september 2013.

de griffier,

B.J. Schouten

de voorzitter,

G.J. Gorter

**Toelichting**

Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) heeft het ontwerpbestemmingsplan Harderwold e.o 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.

**1. Waterschap Zuiderzeeland (Postbus 229 8200 AE Lelystad)****Zeewolde***Zienswijze 1.1*

Het besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) heeft, nadat de procedure rondom het voorontwerp gereed was, duidelijkheid gegeven over de wijze van bestemmen van de kernzone en beschermingszones van de waterkering. Verzocht wordt in lijn met deze regels alleen de kernzone de bestemming 'Waterkering-Waterstaatswerk' te geven. De binnen en tussenbeschermingszone als 'Vrijwaringszone – dijk 1' aan te duiden. En de buitenbeschermingszone als 'Vrijwaringszone – dijk 2' aan te duiden. Geadviseerd wordt om gebruik te maken van de legger waarvan de procedure tot vaststelling dit najaar wordt afgerond omdat er ter plaatse van de Harderdijk geen noemenswaardige wijzigingen in de ontwerplegger worden verwacht.

Verder wordt verzocht om bij het formuleren van de regels voor de bestemming en vrijwaringszones rekening te houden met de keurregels die horen bij de kernzone en beschermingszones.

*Beoordeling 1.1*

De wijze van bestemmen zal overeenkomstig artikel 2.11.2 van het Barro worden aangepast. De kernzone krijgt daarbij (overeenkomstig SVBP 2008) de dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterkering'. De verschillende beschermingszones krijgen de gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone- dijk 1' of 'Vrijwaringszone – dijk 2'.

In de regels behorende bij de dubbelbestemming en de gebiedsaanduidingen wordt het gebruik, bouwen en werkzaamheden op basis van de andere daar voorkomende bestemmingen mogelijk gemaakt mits dit verenigbaar is met de belangen van de waterkering en/of de beschermingszone. Dit is onder een afwijking gebracht, dus om hieraan medewerking te kunnen verlenen moet deze afweging eerst zijn gemaakt. Dat gebeurt door het inwinnen van een advies van de beheerder van de waterkering.



## 2. Van Bokhorst architecten BV (Postbus 118 3860 AC Nijkerk) namens de PWZ exploitatie BV

### Zienswijze 2.1

Er wordt vanuit gegaan dat de voorzieningen ten behoeve van beheer zoals omschreven in artikel 6.1. lid d en f alleen gerealiseerd kunnen worden binnen de gronden met de functietoewijzing 'specifieke vorm van recreatievoorzieningscentrum'. Voorzieningen buiten deze vlek zijn niet gewenst. Het totale oppervlak van 250 m<sup>2</sup> is onvoldoende, verzocht wordt dan ook om de regel (6.2.1 lid c) waarin dit maximum is bepaald, te verwijderen. In artikel 6.2.4. wordt een gezamenlijk oppervlakte toegestaan van 3500 m<sup>2</sup>, waarvan maximaal 3000 m<sup>3</sup> mag worden benut voor een hotel. De recreatieappartementen zijn in deze m<sup>2</sup> niet meegenomen, deze kunnen worden gerealiseerd binnen het bouwvlak met de functietoewijzing 'specifieke vorm van recreatie – recreatieappartementen'.



Zeewolde

### Beoordeling 2.1

De centrale voorzieningen ten behoeve van het recreatieterrein Harderwold zijn primair voorbehouden aan de gronden met de functietoewijzing 'specifieke vorm van recreatievoorzieningscentrum'. Binnen deze vlek zijn onder andere een hotel, zwembad en fitness/wellness. De maximaal te bebouwen oppervlakte hiervoor is 3500 m<sup>2</sup>, waarvan maximaal 3000 m<sup>2</sup> ten behoeve van een hotel mag zijn. De bebouwing binnen deze vlek (ten behoeve van beheer) is dus niet gelimiteerd op maximaal 250 m<sup>2</sup>. De oppervlakte van de recreatieappartementen binnen de functietoewijzing 'specifieke vorm van recreatie-recreatieappartementen' telt daarin inderdaad niet mee omdat voor deze bebouwing specifiek een bouwvlak is opgenomen en dit buiten de functietoewijzing valt.

Buiten deze vlek en dus op het gehele terrein met de bestemming 'Recreatie-Verblijfsrecreatie' is aanvullend een voorziening ten behoeve van beheer mogelijk tot een maximum van 250 m<sup>2</sup>. Dit is om bijvoorbeeld bij de ingang van het park een toegangspoort met entreegebouw (al dan niet in combinatie met een bedrijfswoning) te realiseren waar gasten zich kunnen melden en verder het park op worden geleid. Een dergelijke faciliteit kan aanvullend op de meer centrale voorzieningen zoals zwembad, opslag, sport, fitness en wellness buiten de centrale vlek elders op het terrein worden gerealiseerd.

## Bijlage 3: Lijst met aanpassingen

### A. Ten gevolge van de zienswijzen

Overeenkomstig de beoordeling van de zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan worden de volgende wijzigingen in het plan aangebracht:

#### **Verbeelding:**

Op de verbeelding wordt overeenkomstig de ontwerplegger van de Harderdijk, naast de dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterkering', een vrijwaringszone voor de verschillende beschermingszones van de dijk toegevoegd.

#### **Regels:**

Artikel 17 tot en met 20 worden omgenummerd naar artikel 18 tot en met 21.

Aan de regels wordt een nieuw artikel 17 met algemene aanduidingsregels toegevoegd. Dit nieuwe artikel 17 komt als volgt te luiden:

#### Artikel 17 Algemene aanduidingsregels

##### 17.1 Vrijwaringszone – dijk 1

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone – dijk 1' zijn de gronden mede bestemd voor de binnen- en tussenbeschermingszone rondom een primaire waterkering.

- a. Op of in deze gronden mochten, ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere daar voorkomende bestemmingen, geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd. Deze regel is niet van toepassing op bestaande gebouwen en overkappingen.
- b. Voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen de aanduidingsgrenzen geldt dat op of in deze gronden, ongeacht het bepaalde in de regels bij de bestemmingen, geen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd. Deze regel is niet van toepassing op bestaande bouwwerken.
- c. Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de werking van de waterkering, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde onder a en b in die zin dat de in de andere daar voorkomende bestemming genoemde bouwwerken worden gebouwd, mits vooraf advies is ontvangen van het Waterschap Zuiderzeeland

##### 17.2 Vrijwaringszone – dijk 2

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone – dijk 2' zijn de gronden mede bestemd voor de buitenbeschermingszone rondom een primaire waterkering



Zeewolde

**Toelichting:**

De toelichting wordt in paragraaf 6.5 als volgt gewijzigd:

De artikelgewijze toelichting op artikel 12 komt als volgt te luiden:

**Artikel 12 Waterstaat-Waterkering**

Ter bescherming van de Harderdijk is de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' opgenomen. Ter plaatse van deze bestemming mogen alleen bouwwerken worden gebouwd ten dienste van waterstaatkundige doeleinden. Wanneer er andere gebouwen of bouwwerken worden gebouwd, moet daarvoor een omgevingsvergunning worden verleend. Afstemming met de dijkbeheerder is daarbij noodzakelijk omdat activiteiten op, in of nabij de waterkeringen in principe niet zijn toegestaan. Bouwactiviteiten mogen er niet toe 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 watervergunning verlenen.



**Zeewolde**

De artikelgewijze toelichting op artikel 17 tot en met 20 wordt vernummerd naar artikel 18 tot en met 21.

Er wordt een nieuwe artikelsgewijze toelichting op artikel 17 toegevoegd, die als volgt komt te luiden:

**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 een onderscheid gemaakt in een binnen- en tussenbeschermingszone en een buitenbeschermingszone.

De aanduiding 'vrijwaringszone – dijk 1' heeft betrekking op de binnen- en tussenbeschermingszone en reikt 20 meter (binnenbeschermingszone) + 80 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 watervergunning verlenen.

De aanduiding 'vrijwaringszone – dijk 2' is van toepassing op de buitenbeschermingszone. Binnendijks heeft deze zone een omvang van 50 meter. Buitendijks gaat het om een zone van 75 meter. In de buitenbeschermingszone geldt geen beperking voor bouwactiviteiten. Wel geldt er een verbod voor diepe ontgravingen.

**B. Ambtshalve wijzigingen**

Ambtshalve worden de volgende wijzigingen in het plan aangebracht:

Aan artikel 1 wordt na 1.30 een nieuw begrip 1.31 toegevoegd, 1.31 tot en met 1.46 worden vernummerd tot 1.32 tot en met 1.47

Begrip 1.31 komt als volgt te luiden:

1.31 Hotelkamer

Een kamer in een hotel (inclusief sanitaire ruimte en buitenruimte) die bestemd is voor recreatief (nacht)verblijf.

Artikel 6.2.4 onder a wordt als volgt gewijzigd:

- a. De gezamenlijke oppervlakte van gebouwen mag niet meer dan 3500 m<sup>2</sup> bedrage, waarvan maximaal 3000 m<sup>2</sup> mag worden benut voor hotel, met dien verstande dat de oppervlakte van een hotelkamer niet meer bedraagt dan 26 m<sup>2</sup>



Zeewolde