

Reactienota vooroverleg en inspraak voorontwerpbestemmingsplan Marina de Eemhof

Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan Marina de Eemhof heeft vanaf 6 september 2017 tot en met 17 oktober 2017 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 4 reacties ontvangen. Deze reacties zijn kort samengevat en voorzien van een beoordeling.

Zeewolde

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

Reactie 1.1

Het valt op dat de verbeelding op de site van www.ruimtelijkeplannen.nl niet de bestemmingen en bouwvlakken weergeeft, zodat het plan vanuit dat oogpunt niet goed te toetsen is.

Beoordeling 1.1

Wellicht komt het niet goed terug kunnen van de bestemming door het gebruik van de hoofdbestemming recreatie waardoor alles groen kleurt op de kaart. Bij het inzoomen op de locatie kan met de verrekijker aan de rechterzijde een bestemmingsgrens, aanduidingsvlak of bouwgrens in beeld worden gebracht. De wijze van vertonen is dus wel correct.

Reactie 1.2

De analyse voor de vorm vrije m.e.r. beoordelingsplicht is correct uitgevoerd. Niettemin ontbreken de bijlagen (vormvrije m.e.r.-beoordeling en bijlage XX).

Beoordeling 1.2

De bijlage XX is wel opgenomen maar dan onder bijlage 1 bij de toelichting. De verwijzing wordt in het ontwerp bestemmingsplan correct opgenomen. Van de vormvrije m.e.r. beoordeling is geen apart rapport, dit is zoals wel vaker gebruikelijk beschreven in paragraaf 5.1. In het ontwerp bestemmingsplan zal conform de wetswijziging van juni 2017 dit als apart rapport worden toegevoegd aan de toelichting.

Reactie 1.3

Ten behoeve van de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is het plan getoetst aan de archeologische waarde van het plangebied. De uitgevoerde toets is akkoord. Hieronder enkele opbouwende opmerkingen. Hier ontbreekt de verwijzing naar het gemeentelijk archeologiebeleid zoals vastgesteld in 2016. In het daarbij behorende rapport is ook de onderbouwing / toelichting terug te vinden (die hier voor een zelfstandige

paragraaf erg summier is). Graag dan ook aangeven dat de contour voor de dubbelbestemming aansluit bij die uit het gemeentelijke beleid (dat lijkt tenminste het geval te zijn). Daarnaast worden enkele tekstuele aanpassingen voorgesteld in de regels.

Beoordeling 1.3

Er wordt inderdaad in de toelichting niet verwezen naar het gemeentelijk archeologiebeleid. Echter de waarde en contouren zijn geheel in overeenstemming met dit beleid met het in 2016 vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied. De toelichting wordt hierop aangevuld. De tekstuele aanpassingen die worden voorgesteld in artikel 11 worden niet overgenomen, dit betreft een standaardbepaling die eveneens uit het beleid en het eerder vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied 2016 komt.

Reactie 1.4

Het plan is orde wat betreft de toets aan NNN (EHS) en de Wet Natuurbescherming. Voor wat betreft de aanwezigheid van vleermuizen is het belangrijk om eventuele verlichting te regelen. Verder wordt afgevraagd of de afwijkingsbevoegdheid ten aanzien van kamperen in de winterperiode is meegenomen in de ecologische toets? Boscompensatie lijkt in orde.

De aantallen (8 en 16, 106/100/75 ligplaatsen afname) worden soms door elkaar gebruikt. Graag eenduidigheid. Er wordt uitgegaan dat in de ecologische toets de correcte aantallen vermeld staan.

Beoordeling 1.4

De opmerkingen met betrekking tot vleermuizen wordt nader onderzocht en meegenomen in het ontwerp bestemmingsplan. De afwijkingsbevoegdheid ten aanzien van het winterkamperen is niet als nieuwe ontwikkeling meegenomen in de ecologische toets. Hiertoe is ook geen enkele aanleiding want voor dit gedeelte is het plan een actualisatie van het recent vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied 2016 en daar verandert dus niets aan.

De toelichting zal op het noemen van de aantallen nog even kritisch worden nagelopen. In de ecologische toets is in ieder geval 'worst case' gerekend.

Reactie 1.5

Het verzoek is om in de toelichting meer uiteen te zetten hoe de afname van het aantal ligplaatsen zich verhoudt tot de toename aan recreatiearken als het gaat om provinciaal belang aan verblijfsrecreatie bieden.

Beoordeling 1.5

De toelichting zal hiermee worden aangevuld.

Reactie 1.6

Op zichzelf is de laddertoets correct uitgevoerd. Het maakt de motivering sterker als de initiatiefnemer de behoefte nog kan kwantificeren.

Beoordeling 1.6

In overleg met de initiatiefnemer zal op basis van de business case een nadere notitie worden opgesteld over de behoefte.

Reactie 1.7

Er ontbreekt een akoestisch onderzoek. Hierbij wordt verwezen naar een uitspraak van de ABRvS van 25/10/'17 (kenmerk 201605448), zaak watersportgebied Rotterdam. Een akoestisch onderzoek is nodig gelet op de Wavepool (open lucht) en de nabijheid van het Natura2000-gebied. Daarbij is de menselijke stem een belangrijke geluidsbron over het water. Vanwege de toe te passen strafcorrectie bij het kunnen horen van de menselijke stem, verdient dit onderdeel ook de aandacht.

Beoordeling 1.7

Dit zal nader worden onderzocht en worden verwerkt in de toelichting op het ontwerp bestemmingsplan.

Reactie 1.8

Er wordt enige verkeerstoename in de toelichting vermeld, zonder dat dit wordt gekwantificeerd. Ook is de toegangsweg smal en lijkt dit ontoereikend voor al het verkeer. Daarbij komt het dat deze weg verlichting ontbeert. Gelet op de activiteiten (naast wavepool, ook accommodatie voor bruiloften/partijen) zal er naar verwachting ook 's nachts veel verkeer zijn. De vraag is of de lichthinder ook goed is meegenomen in de natuurtoets.

Beoordeling 1.8

De verkeerstoename zal in het ontwerpbestemmingsplan nader worden gekwantificeerd. Zoals in de toelichting staat uitgeschreven betreft een deel van dit bestemmingsplan een actualisatie van het geldende bestemmingsplan Buitengebied. Aan dit gedeelte verandert ook niets bij dit bestemmingsplan. De accommodatie voor bruiloften en partijen valt hieronder, dit functioneert al langere tijd op deze locatie. De uitbreiding van de activiteiten ziet met name 'dagverkeer' en zodoende zien wij geen aanleiding tot het verlichten van de weg. De breedte van de weg is eveneens toereikend voor de genoemde verkeersaantallen.

Reactie 1.9

Ten aanzien van BEVI is het verzoek om ook de conclusie te trekken dat er zich geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten binnen de relevante zones bevinden.

Beoordeling 1.9

Door het opnemen van de vrijwaringszone voor de aanwezige gasleiding in het nabijgelegen plangebied wordt juist voorkomen dat er dat gedeelte kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten kunnen komen.

Reactie 1.10

Het surfcentre wordt niet genoemd in de inleiding als zijnde een uitbreidingsontwikkeling. Wat wordt hier verstaan onder hoofdgebouw en beheergebouw.

Beoordeling 1.10

De toelichting zal hierop worden aangevuld. Het hoofdgebouw is het eigenlijke surfcentre, hier vindt de uitgifte van surfspullen plaats en wordt onder andere uitleg gegeven. Het beheergebouw is het machinegebouw voor de wavepool.

2. **Rijkswaterstaat Midden Nederland** (Postbus 2232, 3500 GE Utrecht)

Reactie 2.1

Het plangebied valt deels binnen de grens waarop artikel 2.12.2 van het Barro van toepassing is. Binnen deze grens mag maximaal 5 hectare buitendijkse bebouwing en landaanwinning. Het bestemmingsplan noemt ten onrechte dat de buitendijkse ontwikkeling geen deel uitmaakt van dit bestemmingsplan. Verzocht om te verduidelijken hoeveel hectare landwinning of bebouwing binnen de Barrolijn wordt gerealiseerd.

Beoordeling 2.1

De berekening van de hoeveelheid hectare landwinning of bebouwing die binnen de Barrolijn wordt gerealiseerd wordt toegevoegd aan de toelichting en de tekst wordt hierop aangepast.

Reactie 2.2

De watertoets moet niet alleen met het Waterschap Zuiderzeeland worden afgestemd, maar ook met Rijkswaterstaat. Het Eemmeer /Nijkerkernauw wordt beheerd door Rijkswaterstaat. Vooralsnog ziet Rijkswaterstaat geen gevolgen voor de nautische veiligheid in de Randmeer. Wel dient de verlichting van de Wavepool zodanig te worden geconstrueerd dat de doorgaande scheepvaart op het Eemmeer hiervan geen hinder mag ondervinden. Verder moet geborgd zijn dat er geen golfoverslag plaatsvindt vanuit de wavepool naar het Randmeer. Het strandje moet worden voorzien van een goede ballenlijn zodat zwemmers niet naar de betrekkelijk dichtbij gelegen vaargeul komen. In tegenstelling tot de zin die opgenomen is in de toelichting is voor de werkzaamheden wel een vergunning noodzakelijk, nl. een watervergunning. De initiatiefnemer wordt geadviseerd om zo snel mogelijk contact op te nemen via mn-watervragen@rws.nl om de (on)mogelijkheden t.b.v. de watervergunning af te stemmen.

Beoordeling 2.2

De toelichting wordt aangepast en de initiatiefnemer wordt op de hoogte gesteld van de eisen en het gewenste spoedige contact met Rijkswaterstaat voor de benodigde watervergunning.

Reactie 2.3

Het rijk aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid bij schade als gevolg van wateroverlast of overstromingen. Deze risico's liggen primair bij de initiatiefnemer/ gebruiker. Bijzonder aandachtspunt is hierbij de installatie behorende bij de wavepool en de elektrapalen ten behoeve van het kampeerterrein.

Beoordeling 2.3

Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen en doorgespeeld naar de initiatienemer.

3. **Waterschap Zuiderzeeland** (Postbus 229, 8200 AE Lelystad)

Reactie 3.1

De inhoud is op hoofdlijnen akkoord. Ten aanzien van de verdere detailuitwerking van de verschillende planonderdelen zullen met het oog op de watervergunning het waterschap, RWS en de initiatiefnemer met elkaar in overleg treden.

De waterbelangen van zowel RWS als het waterschap zullen in het te nemen besluit omtrent de watervergunning worden meegenomen en geborgd.

Beoordeling 3.1

Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen en onder de aandacht gebracht van de initiatiefnemer. Zie ook beoordeling 2.2

4. **Veiligheidsregio Flevoland** (Postbus 501, 8200 AM Lelystad)

Reactie 4.1

Voor de bestrijdbaarheid van incidenten zijn er 2 ruimtelijke randvoorwaarden die als voorwaarde in het bestemmingsplan moeten worden opgenomen. Zo dient bij de uitwerking van het plangebied de handreiking Bereikbaarheid Hulpdiensten worden toegepast. Daarnaast dient in voldoende bluswater te worden voorzien conform de handreiking Bluswater Brandweer Flevoland

Beoordeling 4.1

Voor het opstellen van het ontwerp bestemmingsplan zal in overleg worden getreden op welke wijze de genoemde handreikingen in het bestemmingsplan kunnen worden opgenomen.

Reactie 4.2

Gesteld wordt dat omdat een aantal onderwerpen (hotel, realisatie kampeerterrein en uitbreiding van de recreatiearken) nog niet zijn uitgewerkt er een vervolgadvis nodig is. Bij de uitbreiding van het aantal recreatiearken moet er aandacht worden besteedt aan de vluchtroute en zelfredzaamheid van de recreanten. De brandweer denkt hierin graag mee.

Beoordeling 4.2

Uitsluitend het hotel wordt op een later moment planologisch verder uitgewerkt. Het kampeerterrein en de recreatiearken zijn in een eindbestemming gelegd en zullen geen verdere planologisch uitwerking krijgen. Uiteraard is voor de bouwwerken nog wel een omgevingsvergunning nodig waarbij dit soort aspecten (bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen conform het Bouwbesluit) worden getoetst.

5. **Gemeente Bunschoten** (Stadsspuij 1, 3752 CL Bunschoten-Spakenburg)

Reactie 5.1

Op basis van de verstrekte informatie en de uitvoerige (mondelinge) toelichting op de plannen is er geen aanleiding tot het indienen van een inspraakreactie.

Beoordeling 5.1

Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

6. **Gasunie Transport Services BV** (Postbus 181, 9700 AD Groningen)

Reactie 6.1

Het voornoemde plan is door ons getoetst aan het huidige externe veiligheidsbeleid van het Ministerie van I&M voor onze aardgastransportleidingen, zoals bepaald in het per 1 januari 2011 in werking getreden Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Op grond van deze toetsing komen wij tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van onze dichtst bij gelegen leiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

Beoordeling 6.2

Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Inspraakreacties

Gedurende de reactietermijn is er 1 reactie ontvangen. Deze reactie is kort samengevat en voorzien van een beoordeling.

7. **Jachthaven de Eemhof** (Slingerweg 9, 3896 LD Zeewolde)

Reactie 6.1

Als exploitant/ eigenaar van deze ontwikkeling wil men op 3 onderdelen een aanvulling op het nu in procedure gebrachte voorontwerp bestemmingsplan.

Ten eerste wil men de mogelijkheid kunnen benutten voor powerparking. Dit houdt in dat boven de nieuw aan te leggen parkeerplaatsen langs het strand de mogelijkheid moet zijn om zonnepanelen te plaatsen (op overkappingen boven de parkeerplaatsen).

Ten tweede verzoekt men om de wijzigingsbevoegdheid van B&W uit te breiden met spa en wellness alsmede het gebied van de natuurcamping.

Ten derde wil men de natuurcamping mede in kunnen richten met maximaal 20 vaste kampeereenheden zoals glamping tenten, tiny houses of trekkershutten. Deze eenheden hebben allemaal een maximaal vloeroppervlak van 35 m², met een aangebouwd terras van 15 m² en een maximale hoogte van 5 meter.

Beoordeling 6.1

In overleg met de initiatiefnemer zal worden bekeken welk gedeelte van de parkeerplaats men wil voorzien van overkappingen en of dit geen inbreuk maakt op de inpassing van dit plan. Vervolgens zal de mogelijkheid hiertoe in het ontwerp bestemmingsplan worden opgenomen.

De uitbreiding van de wijzigingsbevoegdheid naar hotel met spa en wellness zal worden toegevoegd in het ontwerp bestemmingsplan. Onduidelijk is waarom het gebied van de natuurcamping moet worden vergroot. Het gebied is conform het geldende bestemmingsplan bestemd. Het verplaatsen van de camping buiten deze contour is niet aan de orde.

Het bestemmingsplan kent al een bepaling voor trekkershutten. Dergelijke bouwwerken mogen maximaal 30 m² zijn zonder aangebouwd terras. Deze regeling blijft ongewijzigd in dit bestemmingsplan opgenomen. Een tiny house is vergelijkbaar aan een trekkershut en kan onder dezelfde noemer worden gerealiseerd. In het ontwerp bestemmingsplan zal als aanvulling op deze afwijkingsregeling ook glampingtenten worden toegestaan. De maatvoering zal overeenkomstig het verzoek worden opgenomen. In totaal mogen er maximaal 20 trekkershutten en/of glampingtenten worden geplaatst. Deze objecten vallen wel onder een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid en kennen net als de rest van het kampeerterrein de verplichte wintersluiting.