

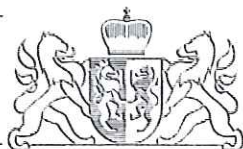


Vooroverleg ex artikel 3.11 Bro beleidsvoornemen concept ontwikkelingsvisie “de Zwaluwhoeve”

Datum: 16 april 2010

Vooroverlegpartner	Reactie	Antwoord	Actie
Provincie Gelderland	De gewenste uitbreidingen stroken moeilijk met of passen niet in het geldend en toekomstig provinciaal beleid. De omvang van gewenste uitbreidingen zou in relatie tot het (ontwerp) ruimtelijk beleid en de typologie van het gebied afgewogen moeten worden. Een beter onderbouwd voorstel is noodzakelijk.	Er wordt een nadere onderbouwing aan de provincie toegezonden.	Onderbouwing is verzonden
VROM-inspectie	Geen reactie ontvangen	--	--
Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Voedselkwaliteit, Directie Oost	Geen reactie ontvangen	--	--
Rijksdienst voor Archeologie Cultuurlandschap en Monumenten Regio Midden Oost	Uitbreiding “de Zwaluwhoeve” ligt volgens de begrenzing op www.nationalelandschappen.nl binnen de Veluwe	Akkoord	Is aangepast in het visiedocument Arcadis
	In de ontwikkelingsvisie wordt een stuk inhoudelijke informatie over mogelijke aanwezig archeologische resten op de locatie gemist	Zie ontwerp bestemmingsplan	Wordt toegestuurd door de gemeente
NUON Netwerk Services Afd. Netbeheer, PAC: LA4448	Geen reactie ontvangen	--	--
NV NUON Infra Oost	Geen reactie ontvangen	--	--
Vitens Gelderland N.V	Geen opmerkingen	--	--
KPN Telecom Rayon Midden Afdeling UTN Leidingbeheer	Verzoek tot nadere bespreking van het plan	Akkoord	Afspraak zal worden gemaakt
N.V. Nederlandse Gasunie afdeling Grondzaken	Geen reactie ontvangen	--	--

Waterschap Veluwe t.a.v. bureau bjz	In het kader van de ontwikkelingen is contact geweest met het waterschap. Indien de hierbij gemaakte opmerkingen in het bestemmingsplan zullen worden meegenomen, zijn er geen verdere opmerkingen	De gemaakte opmerkingen zullen verwerkt worden in het bestemmingsplan	Uitwerking bestemmingsplan
Kamer van Koophandel en Fabrieken, Harderwijk	Geen reactie ontvangen	--	--
Bedrijvenkring Harderwijk	Geen reactie ontvangen	--	--
Commandant Brandweer	Geen reactie ontvangen	--	--
Politie District Noord-West Veluwe t.a.v. Team Harderwijk	Geen reactie ontvangen	--	--
Gelders Genootschap	Goede waardering. Kantekeningen: ▪ groene afronding van het parkeerterrein is in dit enkenlandschap niet passend. ▪ aandacht voor de opzet boerderijenensemble. Omschrijvingen beeldkwaliteit voor nieuwbouw en de gebouwen die behouden blijven duidelijker omschrijven. Is nu te ruim.	De gemaakte opmerkingen zullen verwerkt worden in de ontwikkelingsvisie	Verwerkt in ontwikkelingsvisie



provincie
GELDERLAND

Bezoekadres
Huis der Provincie
Markt 11
6811 CG Arnhem

Postadres
Postbus 9090
6800 GX Arnhem

Het college van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Harderwijk
Postbus 149
3840 AC HARDERWIJK

telefoonnummer (026) 359 91 11
telefaxnummer (026) 359 94 80
e-mailadres post@gelderland.nl
internetsite www.gelderland.nl

datum
15 december 2009
onderwerp
Overleg
Ontwikkelingsvisie Zwaluwhoeve

zaaknummer
2009-015588

GEMEENTE HARDERWIJK IT	
Behand. door <i>Re E</i>	Kopie aan
Ingek. 16 DEC. 2009	<i>MB</i>
Doc.nr. <i>I 09.4010</i>	Afdoen voor
Zaaknr.	

Geacht college,

De concept-ontwikkelingsvisie geeft de afdelingen reden te reageren omdat het plan raakvlakken heeft met het provinciale beleid waardoor er provinciale belangen worden geraakt.

In de Inleiding en ook verder in de visie wordt gesteld dat de uitbreidingsplannen liggen in de zoekzone landschappelijke versterking. Blijkens de kaarten van de streekplanuitwerking "Zoekzones verstedelijking en landschappelijke versterking" liggen de huidige parkeerplaatsen en het voorste-deel van de huidige bebouwing in zoekzone landschappelijke versterking. De juiste begrenzing is te vinden op onze website www.gelderland.nl/datahotel. Hieruit blijkt dat de voorgestelde uitbreidingen grotendeels buiten de zoekzone liggen dus in het buitengebied. Het beleid dat derhalve van toepassing is voor de voorgestane uitbreiding is het beleid voor niet-agrarische bedrijvigheid in het buitengebied.

Daarvoor heeft de regio Noord Veluwe beleid geformuleerd in de regionale uitwerking voor functieverandering, die door de provincie is geaccordeerd. In deze regionale regeling wordt een grens gesteld van 1000 m² als maximum voor niet-agrarische bedrijvigheid. Alhoewel in de voorgelegde ontwikkelingsvisie geen oppervlaktelaten genoemd worden, verwachten de afdelingen dat dit geen soulaas biedt.

Nieuw (concept)beleid dienaangaande is opgenomen in de ontwerp-Structuurvisie Bedrijventerreinen en Werklokaties en het concept voor de Provinciale Verordening.

In de ontwerp-Structuurvisie Bedrijventerreinen en Werklokaties is de volgende tekst opgenomen:

- **Niet-agrarische bedrijvigheid** kan alleen in het buitengebied gevestigd worden of uitbreiden indien het bedrijf 'gebiedsgebonden' dan wel 'gebiedspassend' is. Als een bedrijf (nieuw of bestaand) door de aard van de bedrijfsvoering gebiedsgebonden is, dan worden er vanuit de functie gezien geen beperkingen aan de ruimtelijke omvang gesteld. Er kunnen wel beperkingen of nadere eisen zijn vanuit de specifieke ruimtelijke kwaliteiten van het gebied.

Bepaalde bedrijven die op zich thuishoren op een bedrijventerrein of binnen de bebouwde kom, zijn soms ruimtelijk ook verantwoord in te passen in het buitengebied. Of een bedrijf gebiedspassend is, hangt af van de aard van de bedrijvigheid in relatie tot de typologie van

inlichtingen bij dhr. W.J.A. van den Broek

e-mailadres post@gelderland.nl

telefoonnummer (026) 359 97 14

BNG 's-Gravenhage, rekeningnummer 28.50.10.824
Rabobank, rekeningnummer 14.39.37.529
ING, rekeningnummer 869762
btw-nummer NL001825100.B03

IBAN-nummer NL74BNGH0285010824
SWIFT/BIC: BNGHNL2G

het gebied (groen-blauwe raamwerk, waardevol landschap, multifunctioneel platteland). Als een bedrijf gebiedsgebonden noch gebiedspassend is, moet het zich op een bedrijventerrein vestigen.

In het concept voor de Provinciale Verordening is de volgende tekst opgenomen:

"In een bestemmingsplan kan uitbreiding van bestaande niet-agrarische bedrijvigheid buiten de in 2.1 en 2.3 onder d, genoemde gebieden, worden mogelijk gemaakt tot een maximum van 20% van het bebouwd oppervlak tot maximaal 375 m²".

Indien deze tekst in de Verordening blijft staan als die vastgesteld wordt zal voor de realisatie van voorliggend initiatief een ontheffing van de verordening noodzakelijk zijn.

Advies

Het komt de afdelingen onwaarschijnlijk voor dat de Zwaluwhoeve verplaatst kan worden. Tevens moet ervan uitgegaan worden dat de gewenste uitbreidingen moeilijk stroken met of niet passen in geldend en toekomstig provinciaal beleid. Wil het proces rond de discussie over de vraag of en zo ja onder welke voorwaarden uitbreiding bespreekbaar is succes hebben, dan is een beter onderbouwd voorstel noodzakelijk. De omvang van gewenste uitbreidingen zou in relatie tot het (ontwerp) ruimtelijk beleid en de typologie van het gebied afgewogen moeten worden. Daarbij dient zeker expliciet aandacht te worden besteed aan een passende vorm van verevening. De afdelingen bedoelen daarmee meer dan alleen een afschermende beplanting.

Geadviseerd wordt een dergelijk voorstel voor te bereiden en op basis daarvan verder vooroverleg te voeren. De heer P. Evers van de afdeling TALO ROA (tel.nr. (026) 359 98 02) kan daarbij als contactpersoon optreden.

Hoogachtend,
namens de Algemeen Directeur
van de provincie Gelderland,



W.S.G. Meijer
teammanager Ruimtelijke Ordening Advisering



Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
Ministerie van Onderwijs, Cultuur en
Wetenschap

> Retouradres Postbus 1600 3800 BP Amersfoort

Gemeente Harderwijk
Afdeling Ruimte en Economie
Postbus 149
3840 AC Harderwijk

GEMEENTE HARDERWIJK T	
Behand. door R en E	Kopie aan
Ingek. 24 SEP. 2009	
Doc.nr.	Afdoen voor
Zaaknr.	

Smallepad 5
3811 MG Amersfoort
Postbus 1600
3800 BP Amersfoort
www.cultureelerfgoed.nl

Contactpersoon
Mw. drs. D.H. Schmutzhart
T 033 421 72 73
F 033 421 77 99
d.schmutzhart@cultureelerfgoed.nl

23 SEP. 2009

Datum
Betreft Ontwikkelingsvisie 'Zwaluwhoeve'

Onze referentie
RO-2009-67

Uw referentie
R&E

Geachte heer, mevrouw,

Ik reageer middels deze brief op de ontwikkelingsvisie 'Zwaluwhoeve' die u mij heeft aangeboden in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening.

Met interesse heb ik kennis genomen van de inhoud van de ontwikkelingsvisie die goede aanknopingspunten biedt voor een verantwoorde uitbreiding van het saunaresort. Er zijn mij twee zaken opgevallen die ik graag met u wil delen.

In het hoofdstuk 'Plantoelichting, Vergroting toegankelijkheid van het landschap' wordt gesuggereerd dat de uitbreiding van de Zwaluwhoeve tegen de Veluwe aanligt, maar volgens de begrenzing op www.nationalelandschappen.nl ligt de hoeve daarbinnen.

Daarnaast valt mij op dat u archeologie noemt als een van de aspecten die onderzocht moeten worden alvorens het ontwerp-bestemmingsplan wordt opgesteld. Ik mis in de ontwikkelingsvisie echter een stuk inhoudelijke informatie over mogelijk aanwezige archeologische resten op de locatie van de uitbreiding.

Ik hoop u hiermee afdoende te hebben geïnformeerd. Mocht u nog vragen hebben, kunt u contact met mij opnemen.

Met vriendelijke groet,
Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed

Mw. drs. D.H. Schmutzhart
Consulent Planvorming en ruimtelijke ordening



Gemeente Harderwijk
Ruimte & Economie
t.a.v. de heer E. Okkema
Postbus 149
3840 AC Harderwijk

GEMEENTE HARDERWIJK	
Behand. door: <i>nee</i>	Kopie aan
Ingek. 18 SEP. 2009	
Doc.nr. <i>Tog. 3020</i>	Afdoen voor
Zaaknr.	

Datum
17-09-2009

Onderwerp
Ontwikkelingsvisie
"Zwaluwhoeve"

Uw brief van
24-08-2009

Uw kenmerk
R&E

Ons kenmerk
T3-067749

Contactpersoon
R. Sardjoe

Telefoon
030-2553444

E-mail
infra.affairs.ut@kpn.com

Bijlage(n)

Geachte heer Okkema,

Met belangstelling heb ik kennis genomen van het Ontwikkelingsvisie "Zwaluwhoeve" in uw gemeente.

Als vertegenwoordiger van KPN bespreek ik graag met u de nadere uitwerking van dit plan, waarbij onder andere het volgende aan de orde kan komen:

- het creëren van tracés aan beide zijden van straten in openbare grond, in bermen en open verhardingen;
- het handhaven van de bestaande tracés;
- het vrijhouden van de toegewezen tracés van bomen en beplanting;
- het in overleg beschikbaar stellen van ruimten voor het plaatsen van mogelijke kabelverdeelkasten van KPN;

Met vriendelijke groet,

M. Driezen
Manager Backoffice

KPN W&O N&S

Capacity IA BO Noord
Burg. Fockema Andreaalaan
15
Utrecht

Telefoon (030) 255 34 44

infra.affairs.ut@kpn.com
www.kpn.com

Correspondentieadres:

Postbus 16300
3500 CH Utrecht

KPN B.V.
Handelsregister
K.v.K. Haaglanden
27124701
NL 009292056B01



Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
Ministerie van Onderwijs, Cultuur en
Wetenschap

> Retouradres Postbus 1600 3800 BP Amersfoort

Gemeente Harderwijk
Afdeling Ruimte en Economie
Postbus 149
3840 AC Harderwijk

GEMEENTE HARDERWIJK / T	
Behand. door R en E	Kopie aan
Ingek.	24 SEP. 2009 HBR
Doc.nr. I 09.3060	Afdoen voor
Zaaknr.	

Smallepad 5
3811 MG Amersfoort
Postbus 1600
3800 BP Amersfoort
www.cultureelerfgoed.nl

Contactpersoon
Mw. drs. D.H. Schmutzhart
T 033 421 72 73
F 033 421 77 99
d.schmutzhart@cultureelerfgoed.nl

23 SEP. 2009

Datum
Betreft Ontwikkelingsvisie 'Zwaluwhoeve'

Onze referentie
RO-2009-67

Uw referentie
R&E

Geachte heer, mevrouw,

Ik reageer middels deze brief op de ontwikkelingsvisie 'Zwaluwhoeve' die u mij heeft aangeboden in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening.

Met interesse heb ik kennis genomen van de inhoud van de ontwikkelingsvisie die goede aanknopingspunten biedt voor een verantwoorde uitbreiding van het saunaresort. Er zijn mij twee zaken opgevallen die ik graag met u wil delen.

In het hoofdstuk 'Plantoelichting, Vergroting toegankelijkheid van het landschap' wordt gesuggereerd dat de uitbreiding van de Zwaluwhoeve tegen de Veluwe aanligt, maar volgens de begrenzing op www.nationalelandschappen.nl ligt de hoeve daarbinnen.

Daarnaast valt mij op dat u archeologie noemt als een van de aspecten die onderzocht moeten worden alvorens het ontwerp-bestemmingsplan wordt opgesteld. Ik mis in de ontwikkelingsvisie echter een stuk inhoudelijke informatie over mogelijk aanwezige archeologische resten op de locatie van de uitbreiding.

Ik hoop u hiermee afdoende te hebben geïnformeerd. Mocht u nog vragen hebben, kunt u contact met mij opnemen.

Met vriendelijke groet,
Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed

Mw. drs. D.H. Schmutzhart
Consulent Planvorming en ruimtelijke ordening



Waterschap Veluwe

Steenbokstraat 10
Postbus 4142
7320 AC Apeldoorn
[T] (055) 527 29 11
[F] (055) 527 27 04
[E] waterschap@veluwe.nl
[I] www.veluwe.nl

Datum **08 SEP 2009**
Contactpersoon J.C. Timmer
Doorkiesnummer (055) 527 21 37

Uw kenmerk
Ons kenmerk
Onderwerp

Gemeente Harderwijk
T.a.v. de heer E. Okkema
Postbus 149
3840 AC

HARDERWIJK GEMEENTE HARDERWIJK / T	
Behand. door <i>R en E</i>	Kopie aan
Ingek.	- 9 SEP. 2009 <i>MB</i>
Doc.nr. <i>I 09.2916</i>	Afdoen voor
Zaaknr.	

181916/JT/dg

Ontwikkelingsvisie 'Zwaluwhoeve'

Geachte heer Okkema,

Onlangs heeft u Waterschap Veluwe per email op de hoogte gesteld van de ter inzage legging van de ontwikkelingsvisie "Zwaluwhoeve."

In het kader van de ontwikkelingen m.b.t. de Zwaluwhoeve is er contact geweest met Waterschap Veluwe. In besprekingen over de ontwikkelingen zijn de belangen van het waterschap aangegeven. Indien de opmerkingen die daarbij zijn gemaakt in het bestemmingsplan zullen worden meegenomen hebben we op de ontwikkelingsvisie geen opmerkingen.

Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Mocht u naar aanleiding van deze brief vragen hebben, dan kunt u contact met mij opnemen via bovenvermeld telefoonnummer of via email: timmer.j@veluwe.nl .

Met vriendelijke groet,

J.C. Timmer
medewerker vergunningen, Wvo en keur



Waterschap Veluwe

Steenbokstraat 10
Postbus 4142
7320 AC Apeldoorn
[T] (055) 527 29 11
[F] (055) 527 27 04
[E] waterschap@veluwe.nl
[I] www.veluwe.nl

Datum **08 SEP 2009**
Contactpersoon J.C. Timmer
Doorkiesnummer (055) 527 21 37

Uw kenmerk
Ons kenmerk 181916/JT/dg
Onderwerp Ontwikkelingsvisie 'Zwaluwhoeve'

Gemeente Harderwijk
T.a.v. de heer E. Okkema
Postbus 149
3840 AC

HARDEWIJK GEMEENTE HARDEWIJK T	
Behand. door: R en E	Kopie aan
Ingek. - 9 SEP. 2009	
Doc.nr.	Afdoen voor
Zaaknr.	

Geachte heer Okkema,

Onlangs heeft u Waterschap Veluwe per email op de hoogte gesteld van de ter inzage legging van de ontwikkelingsvisie "Zwaluwhoeve."

In het kader van de ontwikkelingen m.b.t. de Zwaluwhoeve is er contact geweest met Waterschap Veluwe. In besprekingen over de ontwikkelingen zijn de belangen van het waterschap aangegeven. Indien de opmerkingen die daarbij zijn gemaakt in het bestemmingsplan zullen worden meegenomen hebben we op de ontwikkelingsvisie geen opmerkingen.

Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Mocht u naar aanleiding van deze brief vragen hebben, dan kunt u contact met mij opnemen via bovenvermeld telefoonnummer of via email: timmer.j@veluwe.nl.

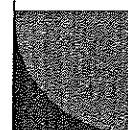
Met vriendelijke groet,

J.C. Timmer
medewerker vergunningen, Wvo en keur

Samenwerken
aan
water

Girorekening 7528588
Nederlandse Waterschapbank NV Den Haag
Rekeningnummer 63.67.53.379

Aan het college van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Harderwijk



Vooroverleg welstand

GELDERS GENOOTSCHAP

Betreft

Concept ontwerp visie Zwaluwhoeve

Opdrachtgever

Gemeente Harderwijk

Adres

Zuiderzeestraatweg 108, HIERDEN

commissie

02 HAR jr,hv,bh,hh,th,jvm

vergaderdatum

9-4-2009

datum advies

24-4-2009

Status

Vooroverleg

uw nummer

0

ons nummer

HAR09-0146-E1

De Zwaluwhoeve is gelegen in het dorp Hierden op het centrale kruispunt, nu ingericht als rotonde. Voorheen was dit de brink. Het achtergebied van de Zwaluwhoeve ligt aan de noordelijke zijde van het enkenlandschap. De Zwaluwhoeve is in de loop der tijd verworden tot een samengesmolten cluster van boerderijen. De solitaire boerderijen zijn nog herkenbaar en zijn verbonden door lage bebouwingsdelen. Eerdere ontwikkelingen voor uitbreidingen van de Zwaluwhoeve (wellness-resort) zijn twee jaar geleden aan de commissie getoond. Nu is Zwaluwhoeve gegroeid tot één van de grootste sauna's in Nederland. Gezien het bereiken van het einde van de groeimogelijkheden binnen de huidige planologische grenzen en de nieuwe ontwikkelingen op het gebied van Wellness wordt nu een nieuwe ontwikkelingsvisie gemaakt door Arcadis Landschapsarchitectuur. Uitgangspunten zijn het voorkomen van ad-hoc-ontwikkelingen en het respectvol omgaan met het dorpse en de landschappelijke karakteristiek. Deze ontwikkelingsvisie is gericht op het uitbreiden van de functies zoals een hotelvoorziening en het reguleren van de parkeerbehoeften. Het doel is om uiteindelijk 300.000 bezoekers per jaar te ontvangen en de bezoekers voldoende te kunnen bieden op het gebied van wellness. Ook moeten de gasten meer rust en ruimte geboden worden. De uitbreidingen zullen voornamelijk achter de Zwaluwhoeve plaatsvinden.

De volgende punten worden door de ontwerpers van Arcadis toegelicht:

- De herinrichting van het parkeren ter weerszijden van de Zwaluwhoeve in groene parkeerkamers en het herstel van de historische brink als entree;
- De landschappelijke inrichting en versterking van de cultuurhistorische waarden;
- Een hotelvoorziening in de vorm van een boerderijensemble in het buitengebied, het enkenlandschap.

De commissie waardeert de goede en gedegen analyse van het gebied en de kwalitatief hoogwaardige inzet van deze ontwikkelingsvisie. Deze markante plek wordt onderkend en dat wordt ook een pluspunt in het plan. Houtwallen worden ingezet voor het parkeren en de brink en het kerkenpad (als recreatieve route) worden hersteld. Wel worden nog een aantal kanttekeningen geplaatst. Een groene afronding van het parkeerterrein is in dit enkenlandschap met een onregelmatige blokverkeveling niet passend. Dit heeft ook consequenties voor de vorm van het aansluitende gebouw. Verder wordt aandacht gevraagd voor de opzet van het boerderijensemble. Het T-vormige hoofdgebouw is te zwaar en blokkeert op deze wijze de doorzichtlijnen. De omschrijvingen (beeldkwaliteit) voor de nieuwbouw worden nu nog te ruim ervaren. Dit moet duidelijker omschreven worden. Dit geldt ook voor de gebouwen die behouden moeten worden.

Met belangstelling ziet de commissie de verdere ontwikkelingen tegemoet.

Namens de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit,

T. Hilhorst Arch. AvB
Rayonarchitect