



De raad van de gemeente Harderwijk;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 27 april 2010, raadsbesluitnummer 40.

overwegende:

dat het ontwerpbestemmingsplan De Zwaluwhoeve met ingang van 17 december 2009 gedurende 6 weken ter inzage heeft gelegen;

dat tijdens deze termijn een ieder in de gelegenheid is gesteld zienswijzen ten aanzien van het bestemmingsplan kenbaar te maken;

dat dit op 16 december 2009 bekend is gemaakt in Het Kontakt en in de Staatscourant;

dat binnen de gestelde termijn zienswijzen zijn ingediend door:

| <i>nr. naam</i>  | <i>nr. brief</i> | <i>datum ontvangst</i> |
|------------------|------------------|------------------------|
| 1. [reclamant 1] | i10.062          | 8 januari 2010         |
| 2. [reclamant 2] | i10.0197         | 19 januari 2010        |
| 3. [reclamant 3] | i10.0294         | 26 januari 2010        |
| 4. [reclamant 4] | i10.0298         | 27 januari 2010        |
| 5. [reclamant 5] | i10.0305         | 27 januari 2010        |
| 6. [reclamant 6] | -                | 27 januari 2010        |

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 13 april 2010 en het bij dit besluit behorende commentaar op de zienswijzen ontwerpbestemmingsplan De Zwaluwhoeve, waarmee hij zich kan verenigen en welke overwegingen hij tot de zijne maakt;

gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t :

1. zienswijzen 1, 2 en 6 ongegrond te verklaren;
2. zienswijze 3 gegrond te verklaren;
3. zienswijze 4 en 5 gedeeltelijk gegrond te verklaren;
4. de volgende wijzigingen in het bestemmingsplan De Zwaluwhoeve aan te brengen:
  - a. Ten aanzien van de regels:
    - i. In artikel 3 (Cultuur en ontspanning – Wellness):
      - in lid 1, onder o als volgt te wijzigen:  
*'parkeervoorzieningen verwijderen'*
      - in lid 1, onder h als volgt te wijzigen:  
*'ter plaatse van de aanduiding 'opslag' enkel ten behoeve van de opslag van producten en materialen alsmede ruimtes voor technische installaties'*
      - in lid 2, sub 2 onder b als volgt te wijzigen:  
*'hoogte wijzigen van 6 naar 5 meter'*

- ii. In artikel 4 (Groen):
  - in lid 2, sub 1 onder a als volgt te wijzigen:  
*'hoogte wijzigen van 6 naar 5 meter'*
- iii. In artikel 5 (Maatschappelijk):
  - in lid 2, sub 2 onder b als volgt te wijzigen:  
*'hoogte wijzigen van 6 naar 5 meter'*
- iv. In artikel 6 (Verkeer – Parkeerterrein):
  - in lid 2, sub 1 onder a als volgt te wijzigen:  
*'hoogte wijzigen van 6 naar 5 meter'*
- v. In artikel 7 (Verkeer – Verblijfsgebied):
  - in lid 2, sub 1 onder b als volgt te wijzigen:  
*'hoogte wijzigen van 6 naar 5 meter'*

b. Ten aanzien van de verbeelding:

- de grens tussen de cultureelrijke tuin en de landschappelijke tuin is gewijzigd (=grens bestemming 'Groen' en 'Cultuur en ontspanning - Wellness');
- de aanduiding 'parkeerterrein' is in noordelijke richting opgeschoven (overloopparkerterrein);
- de plangrens is gewijzigd ter plaatse van het overloopparkerterrein. De bestemming is groen geworden met de aanduiding 'parkeerterrein';
- de bouwvlakken van het boerderijensemble zijn voorzien van bebouwingspercentages;
- Op het perceel Molenweg 4 wordt het bouwvlak vergroot, alsmede een klein bouwvlak toegevoegd ten behoeve van technische installaties en wordt de maximale goot- en bouwhoogte gewijzigd;
- de parkeervoorzieningen op het voorterrein zijn voorzien van de bestemming V-VB (Verkeer - Verblijfsgebied);
- de bestaande schuur op de oostelijke parkeerplaats heeft de aanduiding 'opslag' gekregen.

c. Ten aanzien van de Toelichting:

- De bijlagen geluidonderzoek en ontwikkelingsvisie worden gewijzigd;
- I.v.m. een wijziging van de westelijke parkeerkamer (= wijziging overloopterrein) is de afbeelding in paragraaf 4.2.1 vervangen door een nieuwe afbeelding;
- In paragraaf 5.2 is de naam van de bestemming 'Cultuur en ontspanning' gewijzigd in 'Cultuur en ontspanning - Wellness';
- In paragraaf 5.2 onder de bestemming 'Cultuur en ontspanning - Wellness' is de bouwhoogte van vlaggenmasten, (licht-)masten en veiligheidsvoorzieningen gewijzigd van 6 meter naar 5 meter.



5. Het bestemmingsplan De Zwaluwhoeve, zoals vervat in de verbeelding NL.IMRO.0243.BP00007-0002 op de gebruikte ondergrond GBKN (versie 2009-08-06) en de regels met inachtneming van de in dit besluit onder 4 genoemde wijzigingen vast te stellen.
6. Bij dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vaststellen.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente  
Harderwijk in zijn openbare vergadering van  
20 mei 2010, onder nummer 40.

de heer J.C.G.M. Berends  
voorzitter

de heer H.R. Lanning  
raadsgriffier



## Voorstel aan college en raad

|                     |                                               |
|---------------------|-----------------------------------------------|
| Nummer:             | 8                                             |
| Datum:              | 27 april 2010                                 |
| Opsteller:          | M.F. den Braven                               |
| Portefeuillehouder: | Wethouder Teeninga                            |
| Onderwerp:          | Vaststelling bestemmingsplan "De Zwaluwhoeve" |

### Beslispunten

1. Instemmen met het document "commentaar zienswijzen ontwerpbestemmingsplan De Zwaluwhoeve" en de Gemeenteraad voorstellen het bestemmingsplan De Zwaluwhoeve conform bijgevoegd concept raadsbesluit vast te stellen;
2. Instemmen met de inhoud van de bijgevoegde anterieure overeenkomst en deze als zodanig bekrachtigen.

### Inleiding

Het afgelopen jaar zijn de uitbreidingswensen van "De Zwaluwhoeve" verwerkt in de concept ontwikkelingsvisie "De Zwaluwhoeve". Het voorkomen van ad hoc ontwikkelingen en het respectvol omgaan met het dorp en de landschappelijke karakteristiek zijn de belangrijkste uitgangspunten voor deze ontwikkelingsvisie die een gewenst eindbeeld geeft van de Zwaluwhoeve. In dit gewenste eindbeeld wordt de maximale uitbreiding van de Zwaluwhoeve geprojecteerd. De ontwikkelingsvisie is getoetst door de ambtelijke projectgroep en akkoord bevonden. Uw College heeft op 8 december 2009 besloten het ontwerpbestemmingsplan De Zwaluwhoeve ter visie te leggen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van vrijdag 18 december 2009 gedurende zes weken voor iedereen ter inzage gelegen. De ingediende zienswijzen zijn van commentaar voorzien.

### Beoogd effect

De ingediende zienswijzen hebben aanleiding gegeven het ontwerpbestemmingsplan op een aantal punten te wijzigen. De wijzigingen staan beschreven in het document "commentaar zienswijzen ontwerpbestemmingsplan De Zwaluwhoeve". Het bestemmingsplan kan nu aan de Gemeenteraad voor vaststelling worden aangeboden.

### Argumenten

Het ontwerpbestemmingsplan De Zwaluwhoeve is onderwerp geweest van inspraak en vooroverleg. De op- en aanmerkingen op het plan zijn beoordeeld. Een aantal reacties hebben aanleiding gegeven tot het wijzigen van het plan. Deze wijzigingen zijn nu verwerkt. Volgens de nieuwe Wro moet de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen (6.12 Wro). Hoofregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. In dit geval wordt er met de eigenaar van De Zwaluwhoeve een anterieure overeenkomst gesloten, waarin het kostenverhaal is geregeld. Een exploitatieplan kan voor dit plan dus achterwege blijven.

### Risico's

In de bijgevoegde overeenkomst is overeengekomen dat de eigenaar van De Zwaluwhoeve financieel verantwoordelijk is voor de eventueel in de toekomst ingediende claim voor planschade. Daarnaast is in de overeenkomst opgenomen dat de eigenaar de legeskosten behorende bij het in behandeling nemen van het bestemmingsplan en een bijdrage aan landschappelijke verevening betaalt.

### Kanttekeningen

De Zwaluwhoeve had problemen met een aantal onderdelen zoals deze verwoord stonden in de anterieure overeenkomst behorende bij het collegevoorstel van 13 april 2010. De Zwaluwhoeve stelde dat het voorgestelde in deze anterieure overeenkomst de bedrijfsvoering belemmert tot einde

realisatie. Vanaf het ondertekenen van de overeenkomst moet de Zwaluwhoeve € xxx als financiering opnemen terwijl er niets commercieels mee ontwikkeld kan worden. Indien de realisatie van de herinrichting van de Zuiderzeestraatweg (vereveningsbijdrage) opschuift heeft dit bovendien voortdurende financiële consequenties voor de Zwaluwhoeve. Inmiddels heeft er een overleg plaats gevonden met de Zwaluwhoeve. Besproken is dat de volgende passages worden toegevoegd in de anterieure overeenkomst:

- In het contract wordt een clause opgenomen dat de gemeente uiterlijk binnen 5 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan De Zwaluwhoeve zal starten met het herinrichten van het deel van de Zuiderzeestraatweg, welke gedeeltelijk is gelegen voor het projectgebied. Dit betekent dat indien de herinrichting na deze periode plaatsvindt de Zwaluwhoeve geen vereveningsbijdrage meer verschuldigd is.
- Wanneer onherroepelijk is komen vast te staan dat er geen planologische medewerking kan worden verleend (uitspraak RvS) vervalt de bankgarantie.

De genoemde periode van 5 jaar is, hoewel krap, realistisch. De werkzaamheden kunnen worden meegenomen bij de werkzaamheden behorende bij de aansluiting van het project “de Hoge Varen” op de Zuiderzeestraatweg.

## **Bijlage**

Commentaar op de zienswijzen ontwerpbestemmingsplan De Zwaluwhoeve;

# COMMENTAAR OP DE ZIENSWIJZEN

## ONTWERPBESTEMMINGSPLAN DE ZWALUWHOEVE

### 1. Korte inleiding

De Zwaluwhoeve heeft in 2007 haar uitbreidingsplannen kenbaar gemaakt bij de gemeente Harderwijk. Op 17 september 2007 heeft het College van burgemeester en wethouders van de gemeente Harderwijk het besluit genomen in principe medewerking te verlenen aan een uitbreiding van De Zwaluwhoeve mits:

- dit goed wordt afgestemd op landschappelijke kwaliteiten van Hierden e.o.;
- de Zwaluwhoeve bijdraagt aan landschapsherstel in de directe omgeving conform de vereisten uit het streekplan Gelderland.

De voortvarende ontwikkeling van De Zwaluwhoeve in de afgelopen jaren kenmerkt zich door de omvorming van een restaurant met saunavoorziening naar een ruim opgezet wellness-complex. De economische betekenis van het bedrijf voor de gemeente is sterk toegenomen, wat betreft arbeidsplaatsen en het effect op het toeristische imago van Harderwijk. Door de jaren heen heeft zich een spanningsveld ontwikkeld tussen enerzijds de groeiambities van het bedrijf en anderzijds de vigerende planologische mogelijkheden. Met de ontwikkeling van een nieuw bestemmingsplan De Zwaluwhoeve wordt hierop een antwoord gegeven.

Het planologische traject is gestart met inspraak over het beleidsvoornemen concept ontwikkelingsvisie De Zwaluwhoeve. Het voorkomen van ad-hoc ontwikkelingen en het respectvol omgaan met het dorp en de landschappelijke karakteristiek zijn de belangrijkste uitgangspunten voor deze ontwikkelingsvisie die een gewenst eindbeeld geeft van de Zwaluwhoeve. In dit gewenste eindbeeld wordt de maximale uitbreiding van de Zwaluwhoeve geprojecteerd. Het college heeft op 24 maart 2009 besloten om over het beleidsvoornemen conceptontwikkelingsvisie De Zwaluwhoeve inspraak te houden. In het kader van de inspraakprocedure heeft het beleidsvoornemen met ingang van vrijdag 3 april 2009 gedurende zes weken voor iedereen ter inzage gelegen. De ingediende zienswijzen zijn van commentaar voorzien. Het eindverslag inspraak is op 10 november 2009 vastgesteld. De conclusies genoemd in het eindverslag inspraak zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan; het betekent dat het ontwerpbestemmingsplan op de volgende onderdelen afwijkt van de conceptontwikkelingsvisie:

- Een deel van de geprojecteerde parkeerplaatsen nabij het perceel aan de Potweg 4 zullen worden verplaatst naar de ‘parkeerkamer’ aan de achterzijde van de woningen aan de Molenweg.
- Het ontwerp uit de concept ontwikkelingsvisie zal worden aangepast zodat de scheiding tussen de landschappelijke tuin enerzijds en het open landschap met een agrarisch karakter anderzijds een logischere vorm krijgt.

## **2. Termijn**

Het ontwerpbestemmingsplan De Zwaluwhoeve heeft met ingang van donderdag 17 december 2009 gedurende zes weken voor iedereen ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn konden belanghebbenden schriftelijke zienswijzen kenbaar maken bij burgemeester en wethouders. Desgewenst kon ook worden volstaan met een mondelinge zienswijze. Dit is op 16 december bekend gemaakt in Het Kontakt en in de Nederlandse Staatscourant.

## **3. Zienswijzen**

De volgende schriftelijke reacties zijn ontvangen naar aanleiding van de tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan De Zwaluwhoeve.

| <i>nr.</i> | <i>naam</i>   | <i>adres</i> | <i>nr. brief</i> | <i>datum ontvangst</i> |
|------------|---------------|--------------|------------------|------------------------|
| 1.         | [reclamant 1] | [locatie 1]  | i10.062          | 8 januari 2010         |
| 2.         | [reclamant 2] | [locatie 2]  | i10.0197         | 19 januari 2010        |
| 3.         | [reclamant 3] | [locatie 3]  | i10.0294         | 26 januari 2010        |
| 4.         | [reclamant 4] | [locatie 4]  | i10.0298         | 27 januari 2010        |
| 5.         | [reclamant 5] | [locatie 5]  | i10.0305         | 27 januari 2010        |

Van de mogelijkheid om uitsluitend mondeling te reageren is gebruik gemaakt.

| <i>nr.</i> | <i>naam</i>   | <i>adres</i> | <i>nr. brief</i> | <i>datum gesprek</i> |
|------------|---------------|--------------|------------------|----------------------|
| 6.         | [reclamant 6] | [locatie 6]  | -                | 27 januari 2010      |

## **4. Ontvankelijkheid**

Het ontwerpbestemmingsplan De Zwaluwhoeve heeft met ingang van donderdag 17 december gedurende zes weken voor iedereen ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn kon een ieder zienswijzen kenbaar maken bij de raad. Alle ingediende zienswijzen zijn binnen de termijn van inzagelegging ontvangen en kunnen derhalve in behandeling worden genomen.

## **5. Zienswijzen en gemeentelijk commentaar**

Vervolgens zullen de tijdig ingekomen zienswijzen worden samengevat en becommentarieerd.

### **Zienswijze 1.**

#### **Opmerking 1.1**

Reclamant heeft verzocht om het huisperceel van adequatere bebouwings- en gebruiksmogelijkheden te voorzien. Daarnaast is verzocht om op een kort bij het huisperceel

liggend terreingedeelte een mini-camping te mogen beginnen. Reclamant zal het ontwerpbestemmingsplan Hierden Dorp afwachten en vervolgens zijn standpunt bepalen.

#### *Beantwoording*

In het eindverslag inspraak beleidsvoornemen Dorpsvisie Hierden is gesteld dat de gemeente voornemens is de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van in opmerking 1.1 bedoelde percelen te verruimen. De gemeente zal voor het definitief formuleren van het ontwerpbestemmingsplan in overleg treden met reclamant.

*Deze zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd te laten vaststellen.*

#### Opmerking 1.2

Reclamant heeft de gemeente in het verleden verzocht zijn terrein “de Lokhorst” voor recreatieve doeleinden te mogen gebruiken. Hierop is in het verleden negatief gereageerd. Reclamant vindt dat zolang het niet duidelijk is wat de uiteindelijke bestemming van dit terrein zal zijn, het niet goed mogelijk is het plan De Zwaluwhoeve goed te beoordelen. Bovendien zal bij blijvend agrarisch gebruik, gelet op de beoogde gebruiksfunctie van de nieuwbouw van De Zwaluwhoeve een uiterst conflicterende situatie ontstaan. Reclamant verzoekt duidelijkheid te geven over de voornemens betreft het terrein “de Lokhorst”. Bij een gelijkblijvende bestemming van de huidige percelen van reclamant worden door een wijziging van de gebruiksfunctie van de percelen van De Zwaluwhoeve zijn belangen zeer behoorlijk geschaad. Reclamant stelt dat hij vervolgens gedwongen wordt te procederen tegen het bestemmingsplan De Zwaluwhoeve.

#### *Beantwoording*

Bij de vraag op welke wijze er uitbreidingsmogelijkheden zijn voor De Zwaluwhoeve is naar de hele noordgrens van de Lage Enk gekeken. Naast de uitbreidingswensen van De Zwaluwhoeve zijn er langs deze noordgrens nog diverse particuliere initiatieven bij de gemeente ingediend. Het gebiedsplan van Bosch Slabbers geeft aan dat de openheid van de Enk versterkt kan worden door de randen duidelijk vorm te geven. Voornamelijk de rand en een klein deel van de Enk zal worden gebruikt om de plannen van De Zwaluwhoeve ruimte te bieden. Daarnaast wordt er op diverse particuliere kavels eveneens extra bouwmogelijkheden richting de Enk geboden. Op deze wijze wordt er weliswaar een klein deel van de Enk bebouwd, maar wordt de gehele noordgrens robuuster vorm gegeven.

In het plan wordt aan de achterzijde een boerderijensemble toegevoegd dat een stuk de Enk in duikt. Enkele vergelijkbare aanwezige boerderijensembles, gelegen aan de Enk, vormen hiervoor de inspiratie. Het gebied rondom het boerderijensemble dient haar natuurlijke en agrarische karakter te behouden. Het nieuwe boerderijensemble vormt de uiterste grens van bebouwingsmogelijkheden op de Enk. In dit landschappelijk concept is het niet wenselijk bebouwingsmogelijkheden op het terrein “de Lokhorst” mogelijk te maken.

Wij verwachten niet dat bij blijvend agrarisch gebruik gelet op de beoogde gebruiksfunctie van de nieuwbouw van De Zwaluwhoeve een conflicterende situatie zal ontstaan. Ook nu is er immers geen sprake van een dergelijke conflicterende situatie tussen enerzijds het “burgergebruik” van panden langs de Zuiderzeestraatweg en het agrarische gebruik van de direct daarachter gelegen agrarische Lage Enk.

*Deze zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd te laten vaststellen.*

### Opmerking 1.3

Reclamant stelt dat hij bij de verdere ontwikkeling van de plannen een constructieve bijdrage wenst te leveren. Reclamant stelt een integrale aanpak voor waarin de verschillende belangen worden verwerkt in een totaalplan.

### *Beantwoording*

Wij zullen met reclamant in gesprek gaan over de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van in opmerking 1.1 bedoelde percelen met de intentie tot een verruiming van deze mogelijkheden te komen. Gezien hetgeen gesteld in de beantwoording van opmerking 1.2 zien wij geen gewijzigde bebouwings- en gebruiksmogelijkheden voor het terrein “de Lokhorst”. Dit gebied zal naar verwachting zijn huidige gebruiksmogelijkheden behouden en worden meegenomen in het bestemmingsplan Buitengebied.

*Deze zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd te laten vaststellen.*

## **Zienswijze 2.**

### Opmerking 2.1

Reclamant geeft aan bij zijn standpunt te blijven zoals eerder aangegeven in de brief van 13 en 29 mei 2009 en mondelinge zienswijze van 6 april 2009.

### *Beantwoording*

Wij hebben voor kennisgeving aangenomen dat reclamant bij zijn standpunt blijft. Het antwoord op genoemde brieven is gegeven in het eindverslag inspraak beleidsvoornemen conceptontwikkelingsvisie De Zwaluwhoeve van 10 november 2009.

*Deze zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd te laten vaststellen.*

## **Zienswijze 3.**

### Opmerking 3.1

Reclamant geeft aan dat het perceel aan de Molenweg 4 in latere fase en na overleg met de gemeente in de plannen is meegenomen. Nu de bouwplanontwikkeling wat concreter wordt blijkt het wenselijk om het bouwblok aan te passen met een vergroting in oostelijke richting.

### *Beantwoording*

De maat en schaal van dit pand dient aan te sluiten bij de aangrenzende bebouwing, met de kleinschalige woonbebouwing in de Molenweg. Een aanpassing van het bouwvlak is mogelijk op voorwaarde dat het perceel aan de Molenweg 4 een overgang vormt tussen de Zwaluwhoeve en de kleinschalige woonbebouwing aan de Molenweg. Door een maximaal bebouwingspercentage en een aangepaste goot- en nokhoogte op te nemen op de verbeelding kan het gewenste eindbeeld gerealiseerd worden, maar wordt voorkomen dat er een te massaal ogend gebouw ontstaat. Het gewenste eindbeeld zal worden toegevoegd aan bijlage 9 van het bestemmingsplan, de ontwikkelingsvisie.

*Deze zienswijze geeft aanleiding het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd te laten vaststellen.*

#### **Zienswijze 4.**

##### Opmerking 4.1

Reclamant stelt dat het streven naar een uitbreiding tot maximaal 1200 bezoekers per dag, inhoudt dat er per jaar 438.000 bezoekers zullen komen. Het dorp Hierden is niet berekend op dergelijke bezoekersaantallen, zowel qua opzet, landschap als infrastructuur.

##### *Beantwoording*

De maximale capaciteit per dag van De Zwaluwhoeve zal inderdaad 1200 bezoekers zijn. Deze 1200 mensen zullen echter nooit gelijktijdig binnen zijn. Bovendien zal De Zwaluwhoeve niet 365 dagen per jaar compleet gevuld zijn. Uitgangspunt is dat het bezoekersaantal per jaar rond de 300.000 zal bedragen. De parkeerfaciliteiten dienen echter berekend te worden op de maximale capaciteit van 1200 bezoekers per dag. De Zwaluwhoeve is gelegen aan de Zuiderzeestraatweg, een gemeentelijke weg met circa 10.000 verkeersbewegingen per etmaal in twee richtingen (2008). Het aantal verkeersbeweging behorend bij een uitgebreide De Zwaluwhoeve bedraagt 2100 per etmaal, ten opzichte van 1600 in de huidige situatie. (Ter vergelijking: het aantal parkeerplaatsen zal ook met circa 20 % toenemen). Dit is echter de theoretische aanname uit het verkeersonderzoek (bijlage 5 van het ontwerpbestemmingsplan) op basis van een uitbreiding van het aantal vierkante meters. In de praktijk zal het aantal extra verkeersbewegingen minder zijn, aangezien de gasten langer zullen verblijven in de Zwaluwhoeve. Bovendien zal een gedeelte van de extra verkeersbewegingen tussen de Zwaluwhoeve en Nunspeet rijden. De Zuiderzeestraatweg kan dit geringe extra aantal verkeersbewegingen prima verwerken.

Enerzijds is De Zwaluwhoeve voor Harderwijk en Hierden van economisch en toeristisch belang. Anderzijds moet goed worden bekeken hoe De Zwaluwhoeve ingepast kan worden in het dorp en het landschap. Met de ontwikkelingsvisie De Zwaluwhoeve – die in grote hoofdzaak nu is vertaald in het onderhavige ontwerpbestemmingsplan - is volgens ons nu op goede wijze antwoord gegeven hoe aan beide belangen recht gedaan kan worden.

*Deze zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd te laten vaststellen.*

##### Opmerking 4.2

Reclamant stelt dat in alle genoemde bestemmingen van het nieuwe bestemmingsplan mogelijkheid wordt geboden tot verkeers- en parkeervoorzieningen. Reclamant stelt dat beter uitgegaan kan worden van de theoretische parkeerbehoefte, genoemd in bijlage 5 van het ontwerpbestemmingsplan. Daarnaast stelt reclamant dat de veronderstelling dat het nieuwe hotel geen verkeer- of parkeer behoefte zou creëren onjuist lijkt. Bovendien wordt bij de berekening geen rekening gehouden met hotel “De Tippe”. Reclamant vreest dat het gehele terrein zal verworden tot een parkeerplaats. Het bestemmingsplan biedt hiertegen geen waarborging.

##### *Beantwoording*

Indien het aantal parkeerplaatsen voor de huidige situatie theoretisch wordt vastgesteld, resulteert dit in vergelijking met de praktijk in een overschot aan parkeerplaatsen. In hoofdstuk 4 van bijlage 5 is namelijk aan de hand van het huidige aantal bezoekers aangetoond dat 415 parkeerplaatsen in

de huidige situatie nodig zijn. Het lijkt ons derhalve niet zinvol rekening te houden met een theoretische benadering terwijl de praktijk anders uitwijst.

Het nieuw bedachte hotel zal uitsluitend gebruikt worden door bezoekers van De Zwaluwhoeve. Het hotel zorgt dus niet voor extra bezoekers bovenop het maximale aantal van 1200 per dag. Hotel “De Tippe” valt niet binnen het bestemmingsplan De Zwaluwhoeve. De benodigde parkeerbehoefte van dit hotel wordt op eigen terrein opgelost.

Met het gestelde door reclamant dat in alle genoemde bestemmingen van het nieuwe bestemmingsplan mogelijkheid wordt geboden tot verkeers- en parkeervoorzieningen en dat dit onvoldoende waarborging biedt tegen het creëren van extra parkeerplaatsen zijn wij het eens. Het is absoluut niet de bedoeling dat overal in de bestemmingen ‘Cultuur en ontspanning – Wellness’ en ‘Groen’ geparkeerd wordt.

Uit het parkeeronderzoek blijkt wat het maximaal benodigde aantal parkeerplaatsen zal zijn. Beide parkeerkamers met de bestemming ‘verkeer-parkeerterrein’ voorzien in deze behoefte. De mogelijkheid bestaat echter dat door calamiteiten een deel van het bestaande parkeerterrein niet optimaal benut kan worden. Voor deze specifieke gevallen is er een mogelijkheid voor een overloopterrein opgenomen. We hebben wel nogmaals gekeken naar de grootte van dit terrein. Het overloopterrein achter het perceel aan de Zuiderzeestraatweg 100 zal in afgeslankte vorm op de verbeelding terug komen. Op deze locatie is in de verbeelding de aanduiding ‘parkeerterrein’ opgenomen in de bestemming ‘groen’. Daarnaast zullen er geen parkeervoorzieningen mogelijk worden in de bestemming ‘Cultuur en ontspanning’.

*Deze zienswijze geeft aanleiding het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd te laten vaststellen.*

#### Opmerking 4.3

Reclamant verwacht dat de voorziene ontwikkeling nog meer gevolgen heeft ten aanzien van lichthinder, geluidhinder, privacyhinder, visuele hinder op “blik” en verstoring van de zondagsrust.

#### *Beantwoording*

De randen van beide parkeerkamers zullen worden beplant met houtwallen. Reclamant zal geen zicht op “blik” krijgen. Op de parkeerplaats van De Zwaluwhoeve worden lichtmasten geplaatst. De verlichtingsmasten hebben een maximale hoogte van 5 meter. Aan deze masten worden armaturen bevestigd die, om lichthinder te beperken, alleen het licht naar beneden richten. Uiterlijk om 01.30 uur wordt de verlichting op de parkeerplaats en de buitenruimte uitgeschakeld. Uitzondering hierop vormt beperkte verlichting aan de gevels bij het hotel. Het streven is er op gericht om zo laag mogelijke en zo min mogelijke armaturen toe te passen. Toepassing van dimlicht (avond- en nachtstand) en energiezuinige verlichting zijn hierbij ook uitgangspunten. Zo mogelijk wordt de verlichting bij niet gebruikte delen van het bedrijf uitgeschakeld. Uit de uitgevoerde akoestische onderzoeken behorend bij het ontwerpbestemmingsplan blijkt dat er geen overschrijding van normen qua geluidsproductie zullen optreden.

De Zwaluwhoeve zal inderdaad een uitbreiding krijgen richting het perceel van reclamant. Gezien de nog steeds grote afstand tussen het boerderijensemble, de parkeerplaatsen en de cultureelrijke saunatuin ten opzichte van het perceel van reclamant verwachten wij dat er geen sprake zal zijn van privacyhinder en verstoring van de zondagsrust.

*Deze zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd te laten vaststellen.*

#### Opmerking 4.4

Reclamant geeft aan dat een aantal bouwvlakken niet is voorzien van bebouwingspercentages, waardoor het niet mogelijk is een schatting te maken van de bebouwingsomvang. Bovendien wordt er geen koppeling gemaakt met het beeldkwaliteitsplan.

#### *Beantwoording*

Het uitgangspunt van de nieuw te ontwikkelen bebouwing staat beschreven in bijlage 9 “Ontwikkelingsvisie uitbreiding de Zwaluwhoeve”. Met de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad zal deze ontwikkelingsvisie worden vastgesteld als beeldkwaliteitsplan en worden toegevoegd aan de welstandsnota van de gemeente. Alle nieuwe ontwikkelingen zullen hieraan getoetst worden door de welstandscommissie. In de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan is het inderdaad moeilijk door het ontbreken van bebouwingspercentages een inschatting te maken van de bebouwingsomvang. Deze bebouwingspercentages zullen op de verbeelding worden toegevoegd.

*Deze zienswijze geeft aanleiding het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd te laten vaststellen.*

### **Zienswijze 5.**

#### Opmerking 5.1

Reclamant stelt dat de parkeerkamer achter de Zuiderzeestraatweg 100 in het bestemmingsplan de bestemming parkeren houdt. Nog meer parkeerplaatsen leidt tot nog meer bezoekers.

#### *Beantwoording*

Uit het parkeeronderzoek blijkt wat het maximaal benodigde aantal parkeerplaatsen zal zijn. Beide parkeerkamers met de bestemming ‘verkeer-parkeerterrein’ voorzien in deze behoefte. De mogelijkheid bestaat echter dat door calamiteiten een deel van het bestaande parkeerterrein niet optimaal benut kan worden. Voor deze specifieke gevallen is er een mogelijkheid voor een overloopterrein opgenomen. We hebben wel nogmaals gekeken naar de grootte van dit terrein. Het overloopterrein achter het perceel aan de Zuiderzeestraatweg 100 zal in afgeslankte vorm op de verbeelding terug komen.

*Deze zienswijze geeft aanleiding het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd te laten vaststellen.*

#### Opmerking 5.2

Reclamant stelt dat het boerderijensemble groter is geworden dan het voorgestelde ensemble in de concept ontwikkelingsvisie. Deze vergroting past evenmin in de visie van Bosch en Slabbers.

#### *Beantwoording*

De concept ontwikkelingsvisie van De Zwaluwhoeve en de visie van Bosch en Slabbers geven globaal en indicatief weer wat de mogelijkheden in het gebied zijn. Vervolgens wordt per locatie nader ingezoomd om te bekijken wat de beste oplossing is voor de aanvrager en wat stedenbouwkundig en landschappelijk verantwoord is. Dit is in het geval van het

boerderijensemble van De Zwaluwhoeve gebeurd, en zal in een later stadium eveneens gebeuren bij de nieuwe ontwikkelingen in Hierden Dorp.

*Deze zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd te laten vaststellen.*

#### Opmerking 5.3.

Reclamant stelt dat de tuin tussen de oude gebouwen en het boerderijensemble een open landschappelijke tuin zou zijn. In het ontwerpbestemmingsplan kan deze tuin gebruikt worden voor wellness doeleinden en kunnen er bijgebouwen geplaatst worden.

#### *Beantwoording*

In het eindverslag inspraak is gesteld dat het ontwerp uit de concept ontwikkelingsvisie zal worden aangepast zodat de scheiding tussen de landschappelijke tuin enerzijds en het open landschap met een agrarisch karakter anderzijds een logischere vorm krijgt. In het ontwerpbestemmingsplan is nu sprake van een cultuurlijke en een landschappelijke tuin. De cultuurlijke tuin heeft nagenoeg dezelfde afmetingen als de momenteel aanwezige ligweide en kan worden gebruikt voor wellness doeleinden. De landschappelijke tuin staat in sterke relatie met het omliggende landschap. In deze tuin mogen geen bouwwerken en afschermende beplanting geplaatst worden zodat de openheid rondom het boerderijensemble gewaarborgd blijft. De landschappelijke tuin heeft de bestemming "groen" gekregen.

*Deze zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd te laten vaststellen.*

#### Opmerking 5.4

Reclamant stelt dat de schuur achter Molenweg 6a nu is aangemerkt als wellnessgebouw. Op deze wijze kan De Zwaluwhoeve wederom uitbreiden.

#### *Beantwoording*

De bestaande schuur was inderdaad niet zichtbaar in de conceptontwikkelingsvisie. Er is hier echter geen sprake van uitbreiding van wellnessactiviteiten maar slechts van behoud van bestaande bouwwerken. Het gebruik van dit bouwwerk zal conform het huidige gebruik anders worden omschreven in het bestemmingsplan. Op de verbeelding krijgt dit bouwwerk de aanduiding "opslag" wat inhoudt dat dit pand uitsluitend gebruikt mag worden ten behoeve van de opslag van producten en materialen'.

*Deze zienswijze geeft aanleiding het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd te laten vaststellen.*

#### Opmerking 5.5

Reclamant stelt dat het plan voor de Molenweg 4 niet in de concept ontwikkelingsvisie wordt genoemd. Reclamant stelt dat De Zwaluwhoeve wederom weer mag uitbreiden.

#### *Beantwoording*

Het bewuste pand is sinds enige tijd in bezit van De Zwaluwhoeve. In eerdere gesprekken met De Zwaluwhoeve is reeds sprake geweest van een ander gebruik van dit pand. Ten tijde van de conceptontwikkelingsvisie was nog niet duidelijk voor welke doeleinden het gebouw gebruikt zou gaan worden. Vandaar dat het gebouw niet specifiek benoemd is in de conceptontwikkelingsvisie, maar wel zichtbaar is op de ontwerptekeningen. Er is geen sprake van een nieuwe uitbreiding.

*Deze zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd te laten vaststellen.*

#### Opmerking 5.6

Reclamant stelt dat de voorgestelde straatverlichting van 6 meter erg hoog is. De nu gebruikte straat en parkeerterreinverlichting is ongeveer 4 meter hoog.

#### *Beantwoording*

De hoogte van de verlichting wordt in het bestemmingsplan verlaagd naar 5 meter. Bij de verdere uitwerking van de plannen zal een verlichtingsplan opgesteld worden en eveneens gekeken worden naar minimale armatuurhoogte, de sterkte van de verlichting en de toepassing van dimstanden. Het verlichtingsplan biedt uitkomst inzake sociale veiligheid van de parkeerplaatsen. Veiligheid van bezoekers en personeel staat voorop. Streven is om zo laag mogelijke masten te plaatsen en de lichtsterkte terug te dringen.

*Deze zienswijze geeft aanleiding het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd te laten vaststellen.*

#### Opmerking 5.7

Reclamant stelt dat de verlichting in eerder schrijven om 24.00 uur zal worden uitgeschakeld. In de huidige beschrijving is dit opgerekt tot 1.30 uur.

#### *Beantwoording*

De parkeerplaatsen dienen tot half twee 's nachts verlicht te zijn. Dit in verband met de sociale veiligheid voor het personeel. Het personeel sluit normaliter rond een uur 's nachts het resort en kan uiterlijk half twee het terrein hebben verlaten. Indien één van de twee parkeerplaatsen tegen de klok van twaalfen al leeg is, is het streven van de Zwaluwhoeve om hier de verlichting al uit te schakelen.

*Deze zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd te laten vaststellen.*

#### Opmerking 5.8

Reclamant vervolgt de zienswijze met opmerkingen die gelijkkluidend zijn aan hetgeen ingediend als zienswijze op het beleidsvoornemen concept ontwikkelingsvisie De Zwaluwhoeve.

#### *Beantwoording*

Wij hebben voor kennisgeving aangenomen dat u bij uw standpunt blijft. Het antwoord op uw genoemde opmerkingen is gegeven in het eindverslag inspraak beleidsvoornemen conceptontwikkelingsvisie De Zwaluwhoeve van 10 november 2009.

*Deze zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd te laten vaststellen.*

### **Zienswijze 6.**

#### Opmerking 6.1

Reclamant vraagt een nadere motivatie waarom met de bouw aan de achterzijde van het resort afgeweken wordt van het regiobeleid, van het bouwen alleen in stedelijk gebied en waarom dit landschappelijk verantwoord is.

#### Opmerking 6.2

Reclamant stelt dat de omvang en functie van de gewenste uitbreidingen in relatie tot het (ontwerp)ruimtelijk beleid en de typologie van het gebied afgewogen moeten worden.

### Opmerking 6.3

Reclamant stelt dat expliciet aandacht moet worden besteed aan een passende vorm van verevening.

### *Beantwoording opmerkingen 6.1, 6.2 en 6.3*

De beantwoording van bovenstaande is beschreven in een antwoordbrief die als bijlage I is bijgevoegd.

*Deze zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd te laten vaststellen.*

## **6. Wijzigingen in de regels**

De ingekomen zienswijzen geven aanleiding tot het wijzigen van de regels op de volgende wijze:

- i. In artikel 3 (Cultuur en ontspanning – Wellness):
  - in lid 1, onder o als volgt te wijzigen:  
*‘parkeervoorzieningen verwijderen’*
  - in lid 1, onder h als volgt te wijzigen:  
*‘ter plaatse van de aanduiding ‘opslag’ enkel ten behoeve van de opslag van producten en materialen alsmede ruimtes voor technische installaties’*
  - in lid 2, sub 2 onder b als volgt te wijzigen:  
*‘hoogte wijzigen van 6 naar 5 meter’*
- ii. In artikel 4 (Groen):
  - in lid 2, sub 1 onder a als volgt te wijzigen:  
*‘hoogte wijzigen van 6 naar 5 meter’*
- iii. In artikel 5 (Maatschappelijk):
  - in lid 2, sub 2 onder b als volgt te wijzigen:  
*‘hoogte wijzigen van 6 naar 5 meter’*
- iv. In artikel 6 (Verkeer – Parkeerterrein):
  - in lid 2, sub 1 onder a als volgt te wijzigen:  
*‘hoogte wijzigen van 6 naar 5 meter’*
- v. In artikel 7 (Verkeer – Verblijfsgebied):
  - in lid 2, sub 1 onder b als volgt te wijzigen:  
*‘hoogte wijzigen van 6 naar 5 meter’*

## **7. Wijzigingen in de toelichting**

De ingekomen zienswijzen geven aanleiding tot het wijzigen van de toelichting op de volgende wijze:

- De bijlagen geluidonderzoek en ontwikkelingsvisie worden gewijzigd;
- I.v.m. een wijziging van de westelijke parkeerterrein (= wijziging overloopterrein) is de afbeelding in paragraaf 4.2.1 vervangen door een nieuwe afbeelding;
- In paragraaf 5.2 is de naam van de bestemming 'Cultuur en ontspanning' gewijzigd in 'Cultuur en ontspanning - Wellness';

- In paragraaf 5.2 onder de bestemming 'Cultuur en ontspanning - Wellness' is de bouwhoogte van vlaggenmasten, (licht-)masten en veiligheidsvoorzieningen gewijzigd van 6 meter naar 5 meter.

## **8. Wijzigingen in de verbeelding**

De ingekomen zienswijzen geven aanleiding tot het wijzigingen van de verbeelding op de volgende wijze:

- De grens tussen de cultuurlijke tuin en de landschappelijke tuin is gewijzigd (=grens bestemming 'Groen' en 'Cultuur en ontspanning - Wellness');
- De aanduiding 'parkeerterrein' is in noordelijke richting opgeschoven (overloopparkerterrein);
- De plangrens is gewijzigd ter plaatse van het overloopparkerterrein. De bestemming is groen geworden met de aanduiding 'parkeerterrein';
- De bouwvlakken van het boerderijensemble zijn voorzien van bebouwingspercentages;
- Op het perceel Molenweg 4 wordt het bouwvlak vergroot, alsmede een klein bouwvlak toegevoegd ten behoeve van technische installaties en wordt de maximale goot- en bouwhoogte gewijzigd;
- De parkeervoorzieningen op het voorterrein zijn voorzien van de bestemming V-VB (Verkeer - Verblijfsgebied);
- De bestaande schuur op de oostelijke parkeerplaats heeft de aanduiding 'opslag' gekregen.

## **9. Samenvattend**

Er is reden dit ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen zoals hiervoor aan de hand van het commentaar op de zienswijzen is aangegeven). De zienswijzen geven aanleiding het bestemmingsplan De Zwaluwhoeve te wijzigen. Wij stellen voor het bestemmingsplan De Zwaluwhoeve conform het bijgevoegde besluit gewijzigd vast te stellen.

Harderwijk,  
27 april 2010

Bijlage I  
Antwoordbrief zienswijze 6

*gemeente harderwijk*



####

Postbus 9090  
6800 GX ARNHEM

DATUM:  
ONS KENMERK: U10.000718  
UW BRIEF VAN: 15-12-2009  
UW KENMERK: 2009-015588  
ONDERWERP: Onderbouwing uitbreidingsplannen De Zwaluwhoewe

Geachte heer ####,

U heeft op 15 december 2009 in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.11 Bro een schriftelijke reactie gegeven op het ontwerpbestemmingsplan de Zwaluwhoewe. Vervolgens heeft dit ontwerpbestemmingsplan, waarin de uitbreidingsplannen van het wellnessresort De Zwaluwhoewe staan beschreven, met ingang van donderdag 17 december 2009 gedurende zes weken voor iedereen ter inzage gelegen. U heeft op 27 januari 2010 telefonisch contact gehad met de heer Mons van de afdeling Ruimte & Economie. U heeft aangegeven dit telefonische contact te beschouwen als een mondelinge zienswijze.

Uit beide reacties blijkt dat de #### een nadere onderbouwing van de plannen wenst. U vraagt een motivatie waarom met de bouw aan de achterzijde van het resort afgeweken wordt van het regiobeleid, van het bouwen alleen in stedelijk gebied en waarom dit landschappelijk verantwoord is. Een aandachtspunt hierbij is dat de omvang en functie van de gewenste uitbreidingen in relatie tot het (ontwerp)ruimtelijk beleid en de typologie van het gebied afgewogen moeten worden. Daarnaast geeft u aan dat expliciet aandacht moet worden besteed aan een passende vorm van verevening. Middels deze brief willen wij antwoord geven op uw opmerkingen.

### **Ruimtelijk beleid**

In de ontwerpstructuurvisie bedrijventerreinen en werklocaties van de Provincie Gelderland wordt gesproken over niet-agrarische bedrijvigheid in het buitengebied. Niet-agrarische bedrijvigheid is alle bedrijvigheid die niet primair agrarisch gericht is. Bij de vraag of en waar deze bedrijvigheid zich mag (her)vestigen of uitbreiden is het gebiedsgebonden of het gebiedspassende karakter leidend. Als een bedrijf (nieuw of bestaand) gebiedsgebonden is, worden er vanuit de functie gezien geen beperkingen aan de ruimtelijke omvang van de bedrijvigheid gesteld. Er kunnen echter wel beperkingen

AFDELING: Ruimte & Economie  
BEHANDELD DOOR: M.F. den Braven  
DOORKIESNUMMER: 0341 411 359  
BIJLAGEN:

Havendam 56  
Postbus 149  
3840 AC HARDERWIJK  
gemeente@harderwijk.nl  
Telefoon 0341 411 911  
Telefax 0341 425 895  
Bank 28.50.03.313

of nadere eisen zijn vanuit de specifieke ruimtelijke kwaliteiten van het gebied. Het antwoord of een bedrijf gebiedspassend is, hangt af van de aard van de bedrijvigheid in relatie tot de typologie van het gebied. Naarmate een gebied minder monofunctioneel is en de reeds aanwezige functies en de uit te breiden of nieuw te vestigen functies niet-agrarische bedrijvigheid onderling geen/weinig strijdigheid opleveren, neemt de toelaatbaarheid van niet-agrarische bedrijvigheid toe.

In het Structuurplan Harderwijk 2020 staat het volgende omschreven over Groen en Landschap. “Door afnemend agrarisch gebruik van het buitengebied dreigt toename van verwaarlozing, ongewenst gebruik van terreinen en bebouwing en aantasting van aanwezige landschapswaarden. Voor een deel kan dit proces worden gekeerd door vrijkomende agrarische bebouwing onder voorwaarden om te zetten in een woonfunctie of een bedrijfsfunctie passende bij het karakter van het gebied. Hiertoe zal binnen de kaders van het streekplan op regionale schaal een regeling worden opgezet (zoekzone beleid). Hierbij geldt het vereveningsprincipe: bij de functieverandering wordt door initiatiefnemer bijgedragen aan de verbetering van de kwaliteit van het landelijk gebied”.

Het oorspronkelijke agrarische gebruik van het perceel van “de Zwaluwhoeve” is komen te vervallen. De gemeente Harderwijk ziet in een uitbreiding van De Zwaluwhoeve in dit multifunctionele gebied een kans de versterking van de landschappelijke kwaliteit van de Hierdense Enk te combineren met het verbeteren van de economisch en toeristische positie van Hierden. Dit past in het provinciale beleid beschreven in ‘Maak het in Gelderland (2007-2011)’. De gemeente acht een dergelijke functie van een wellnessresort goed passend, juist op de scheidslijn van het platteland en het dorp. Daarnaast is veel aandacht besteed aan een goede landschappelijke inpassing rekening houdend met de specifieke ruimtelijke kwaliteiten van het gebied. Dit zal onderstaand verduidelijkt worden.

### **Economisch/toeristisch beleid**

De uitbreidingsplannen van De Zwaluwhoeve passen goed in de toeristisch en economische ambitie van de gemeente Harderwijk. Er is ook bekeken of het plan in het economische beleid van de provincie past. Het provinciaal economisch beleid wordt beschreven in Maak het in Gelderland (beleid 2007-2011). In dit beleid wordt gesteld dat de recreatief-toeristische sector voor Gelderland van groot belang is, maar dat de voorzieningen wel sterk innovatief en hoogwaardig moeten zijn. De provincie wil zich de komende jaren onder andere richten op kwaliteitsverbetering en de marketing van het toeristische aanbod. De provincie wil met mate ook het nieuwe thema “Wellness” ondersteunen. De grote kracht van Gelderland, zo schrijft het provinciale beleidsplan, is gelegen in de hoge omgevingskwaliteit in combinatie met attracties en accommodaties. Er wordt gesteld dat de kwaliteit van het aanbod niet altijd goed is en dat er te weinig wordt ingespeeld op nieuwe trends en wensen van de hedendaagse consument.

Samengevat geeft de provincie in het beleidsplan aan dat het:

- de kernkwaliteiten wil benutten;
- vraaggericht wil profileren;
- toppositie wil handhaven en versterken;
- innovatief en hoogwaardig aanbod wil stimuleren.

Het toerisme moet een bijdrage leveren aan woon, werk en leefklimaat. Het moet een katalysator zijn voor ontwikkeling. Daarbinnen is de bijdrage aan het behoud van de voorzieningen en leefbaarheid op het platteland een speerpunt. De provincie zoekt nieuwe vormen van wellness, leisure, congressen en outdooractiviteiten met hergebruik van gebouwen op het platteland. Wellnessresort De Zwaluwhoeve is op dit moment een van de belangrijkste top attracties van Harderwijk en van de Veluwe. Met circa 250.000

bezoekers per jaar waarbij het grootste deel van buiten de regio. Het is een sterk innovatief bedrijf, een van de koplopers in Nederland op het gebied van Wellness. Het bedrijf profileert zich sterk en richt zich op verschillende binnenlandse en buitenlandse doelgroepen. De marketingstrategie is uitermate succesvol te noemen. In relatief korte tijd is De Zwaluwhoeve een begrip geworden in de landelijke wellness-wereld. De Zwaluwhoeve is een initiator van verschillende regionale en Veluwe arrangementen. Ook de zakelijke markt weet De Zwaluwhoeve te vinden. Het toeristisch economische rendement is evident.

De uitbreiding maakt het mogelijk dat de toppositie wordt versterkt en gehandhaafd. De bekendheid van De Zwaluwhoeve als topattractie is voor de aantrekkingskracht van de Veluwe van groot belang. Een van de belangrijkste kwaliteiten van De Zwaluwhoeve is de ligging in de landelijke omgeving en de inpassing in het landschap. De uitbreiding past helemaal binnen deze kaders. Binnen de plannen ligt een sterk accent op het versterken van de dorpsrand en het continueren van boerderijensembles aan de rand van de bestaande enk. Daarnaast wordt de entree van de Zwaluwhoeve, evenals het hart van het dorp Hierden op zorgvuldige wijze groen ingericht. Hierdoor wordt de aantrekkingskracht van het dorp Hierden, ook voor arrangementen met andere attracties op de Veluwe, versterkt. De economische binding van De Zwaluwhoeve met het dorp Hierden en met Harderwijk is sterk. Direct en indirect zorgt het voor veel werkgelegenheid. Het is ook een katalysator voor andere niet alleen toeristisch gerelateerde werkgelegenheid. De Zwaluwhoeve appelleert aan en past qua uitstraling goed bij het gezonde en sportieve leefklimaat van de groene Veluwe. Bij de behandeling van de uitbreidingsplannen van De Zwaluwhoeve, een van de belangrijkste toeristische trekkers van de Veluwe, is het behoud van de omgevingskwaliteit dan ook een essentieel criterium. De uitbreidingsplannen van De Zwaluwhoeve voorzien niet alleen in het behoud van de huidige omgevingskwaliteit, zij geven het dorp Hierden een extra impuls om deze omgevingskwaliteit ook in de toekomst op peil te kunnen houden.

### **Hotelfunctie**

Een pure omgeving, hoe beter de beleving. Het onderscheidende vermogen van het wellnessresort De Zwaluwhoeve is de plattelandsbeleving van de plek. De plannen van De Zwaluwhoeve hebben tot doel het verbeteren en het uitbreiden van het aanbod van faciliteiten voor een nagenoeg gelijkblijvend aantal bezoekers. Om verzwakking van de concurrentiepositie in de dynamische sector te voorkomen is deze uitbreiding een must. De Zwaluwhoeve werkt veel met arrangementen waarbij bezoekers meerdere dagen bij het wellnessresort blijven. De mogelijkheid tot het verblijf op de locatie is een grote meerwaarde van het bedrijfsconcept. Met name de korte loopafstand vanuit het wellnessresort naar de hotelkamer is dan een pré.

### **Inpassing in Dorp en landschap**

Het gebiedsplan Hierden-Dorp (Bosch & Slabbers, april 2009) is in opdracht van de gemeente Harderwijk opgesteld om allerlei nieuwbouwaanvragen in Hierden en omgeving te kunnen beantwoorden. Dit gebiedsplan geeft in essentie aan waar nieuwe bouwmogelijkheden zijn toegestaan indien deze gepaard gaan met investeringen in het landschap. Van belang is daarbij hoe, waar en in welke vorm deze verevening plaatsvindt. Het gebiedsplan geeft eveneens aan op welke wijze het landschap in en om Hierden versterkt kan worden. De uitbreidingsplannen van De Zwaluwhoeve zijn aan deze visie getoetst.

De primaire invalshoek van de planvisie zijn de structuren en de kwaliteiten van het huidige landschap. Kijkend naar de huidige enk wordt deze op dit moment omringd door verschillende boerderijensembles. Door deze bouwvolumes en het aanwezige mozaïeklandschap heeft de enk een rafelige rand. Volgens het gebiedsplan van Bosch

Slabbers dient deze rafelige rand verder versterkt en aangezet te worden. Zo is het idee ontstaan om de meest prominente uitbreiding van De Zwaluwhoeve in een nieuw boerderijensemble te herbergen. Het nieuwe boerderijensemble is opgebouwd als een typische Veluwe boerderijensemble. Het hoofdgebouw, het voorhuis, dient als basis. Hier bevindt zich de entree en ontvangst. De twee bijgebouwen, de schuren van het erf, dienen als onderkomen voor bijbehorende hotelfuncties. Enkele kleine bijgebouwtjes, in de vorm van kippenhuizen geven het boerenerf extra vorm en zorgen voor de inpassing in het landschap. Rondom het boerderijensemble is een erf ontworpen welke als zelfstandig element op de enk ligt. De landschappelijke tuin ligt hierom heen en draagt bij aan de openheid van de enk.

De rand van de twee achterliggende parkeerterreinen, als flanken van De Zwaluwhoeve, wordt gerealiseerd in de vorm van gebiedseigen houtwallen. Deze versterken, tezamen met de oprijlaan van het boerderijensemble, deze rafelige rand van het dorp en vormen tevens de groene structuur van de uitbreiding. Daarnaast draagt de aanleg van de twee parkeerterreinen bij aan de transformatie van de entree van De Zwaluwhoeve. Op dit moment is de entree van De Zwaluwhoeve ingericht als parkeerterrein. Door de parkeerplaatsen naar de twee flanken te verplaatsen, kan de entree van De Zwaluwhoeve groener ingericht worden.

Uit historisch onderzoek is gebleken dat de entree van De Zwaluwhoeve zich bevindt op de plek van de voormalige brink. Een groene open ruimte als hart van het dorp. In de nieuwe uitbreidingsplannen wordt deze brink in ere hersteld, niet alleen op het terrein van De Zwaluwhoeve maar ook op gemeentelijke grond.

Naast de aanleg van de brink dienen de hoofdwegen van het dorp verder versterkt en aangezet te worden. Het gebiedsplan geeft aan dat de voormalige eikenlanen ook in ere hersteld dienen te worden. De nieuwe visie voor De Zwaluwhoeve geeft hier ook een antwoord op. De Zuiderzeestraatweg en de Molenweg worden aangevuld met eikenbomen. Daar waar de wegen elkaar kruisen, ter hoogte van de nieuwe brink, volgen deze lanen de rand van deze groene open ruimte. Midden op de brink krijgen bijzondere eerste orde bomen een plek. De rotonde, als hart van de brink, is de perfecte plek om een monumentale rode beuk te planten. Zo wordt de entree, en het hart van het dorp Hierden, verbijzonderd. Een beukenhaag langs dit traject versterkt dit groene profiel en draagt dus tevens bij aan de landschappelijke versterking in het dorp.

De opgave voor De Zwaluwhoeve is dus tweeledig: de opgave aan de zijde van het dorp alsmede de opgave aan de zijde van het landschap. Aan de landschappelijke zijde ontstaat een kans een passende overgang naar het buitengebied te creëren. Door het versterken van de randzone door middel van robuuste erfbeplanting en het zorgvuldig plaatsen van hoogwaardige bebouwing, krijgt het dorp, inclusief de dorpsrand, meer kwaliteit. Door het verwijderen van de parkeerplaatsen aan de dorps zijde, ontstaat aan deze zijde eveneens een passende overgang naar het dorp.

### **Uitwerking verevening**

De Zwaluwhoeve is bereid om in samenspraak met de gemeente de beplanting voor de nieuwe brink evenals de beplanting langs de hoofdwegen ter hoogte van het grondgebied (Zuiderzeestraatweg 100 tot en met Molenweg 6a), vorm te geven en te realiseren. Zo levert De Zwaluwhoeve een bijdrage aan de uitstraling en landschappelijke verschijningsvorm van het dorp. Naast de dorps zijde is de landschappelijke zijde ook van belang. Door de plaatsing van een nieuw boerderijensemble passend bij de aanwezige ensembles, en het toepassen van gebiedseigen soorten in de houtwallen, wordt aan de landschapszijde de rand van de open enk verder versterkt. De oprijlaan, aangeplant met gebiedseigen soorten draagt ook bij aan deze versterking. De tuin van De

Zwaluwhoeve kan eveneens een bijdrage leveren aan de landschappelijke versterking. Door de tuin langzaam over te laten lopen in het landschap en dus te transformeren van cultuurlijke saunatuin naar landschappelijke weidetuin, ontstaat een aangenaam aanzicht vanaf de Lokhorsterweg. De cultuurlijke saunatuin ligt dichtbij de bestaande bouw en wordt middels gebiedseigen soorten (in de vorm van bosschages als coulissenwerking) afgescheiden van de landschappelijke tuin. De landschappelijke invulling bestaat uit bloemenrijke weiden en maaipaden. De aanwezige grondwal met inheemse beplanting wordt gerooid. Het boerderijensemble ligt op deze manier vrij in het landschap, aan de rand van de enk. Op deze wijze is de uitbreiding van De Zwaluwhoeve landschappelijk ingepast en wordt tevens een bijdrage geleverd aan de landschappelijke versterking van het dorp Hierden.

#### **Kosten verevening eigen terrein**

Op basis van de definitieve ontwikkelingsvisie en in samenspraak met de gemeente Harderwijk zijn bovenstaande onderdelen geraamd. De totale kosten voor alle genoemde en gekleurde onderdelen op het terrein van De Zwaluwhoeve komen uit op een bedrag van ##### euro.

#### **Kosten verevening gemeentelijke gronden**

Er is een raming gemaakt voor de vereveningsmaatregelen aan de dorpse zijde:

- Leveren en aanbrengen eiken (maat 20/25), 70 stuks à € ### = € ###;
- leveren en aanbrengen grote rode beuk (stamomtrek 110, kroon 5m breed, 10m hoog) à € #####;
- Kwaliteitsverhogend meubilair en verlichting geraamd op € #####.

#### **Samenvattend**

Wij begrijpen uw zorg dat de uitbreidingsplannen van De Zwaluwhoeve niet geheel passend zijn in het vigerend beleid. Maar gezien het afnemend agrarisch gebruik van dit multifunctionele gebied is het wellnessresort De Zwaluwhoeve in onze ogen een gebiedspassend alternatief. Een deel van de uitbreiding vindt inderdaad plaats in een momenteel onbebouwd deel van het niet stedelijk gebied. Bij het opstellen van de uitbreidingsplannen is echter goed gekeken naar een goede inpassing van De Zwaluwhoeve zowel aan landschappelijke zijde als aan dorpse zijde. Hieraan heeft gedegen landschappelijk en stedenbouwkundig onderzoek ten grondslag gelegen. De beoogde hotelfunctie biedt de mogelijkheid om optimaal van het zicht op de Enk te genieten en zet Hierden qua toeristisch aantrekkelijk gebied goed op de kaart. Bovendien levert een hotelfunctie weinig strijdigheid op met de overige nabij aanwezige functies, zoals woningen en akkerland. De uitbreidingsplannen gaan gepaard met een passende vorm van verevening, en bieden een goede overgang van het wellnessresort naar zowel de dorpse zijde als de landschappelijke zijde.

Ik hoop dat ik op uw opmerkingen een antwoord naar tevredenheid heb gegeven. Heeft u nog vragen? Neemt u dan contact op met de heer Den Braven, telefoon 0341 411 359.

Met vriendelijke groet,  
namens burgemeester en wethouders,

de heer E. Okkema,  
afdelingshoofd Ruimte en Economie.