

## Raadsplein besluitvormend

Datum 9 februari 2015

onderwerp           Wijthmenerplas, Leisure  
portefeuillehouder   Rene de Heer  
informant            Koop, AHW (Aldert) 3217  
eenheid/afdeling    Ontwikkeling OWP  
bijlagen             Voorstel: Beslisnota Wijthmenerplas  
                          Bijlage: Bijlage 1 Informatie initiatief Lakeside Wijthmen  
                          Bijlage: Bijlage 2 Reacties op het plan  
                          Bijlage: Bijlage 3 Verslagen klankbordgroep  
                          Bijlage: Bijlage 4 Financieel overzicht voorbereidingskrediet  
                          Wijthmenerplas  
                          Overig: Raadsbesluit Wijthmenerplas  
                          Bijlage: Brief Milieuraad - Toelichting bezwaren Waterskibaan  
                          Wythmenerplas  
                          Bijlage: Brief dhr Huisman en omwonenden - Waterskibaan  
                          Wijthmenerplas  
                          Bijlage: Inspraak dhr Van Vessem namende de Nederlandse  
                          Onderwatersport Bond - Waterskibaan  
                          Bijlage: Inspraak Dhr Ossewold namens waterskibaan De  
                          Tuimelaar - waterskibaan  
                          Bijlage: Inspraak mevr Vredeveld namens LakeSide -  
                          Waterskibaan  
                          Bijlage: Inspraak Dhr Huis namens omwonende van beter met bos  
                          - waterskibaan  
                          Bijlage: Korte terugblik debatronde 12-01-2015-  
                          Wijthmenerplas, Leisure

## Voorgesteld besluit raad

- 1           Kennis te nemen van het besluit van het College om in te stemmen met het definitieve plan voor een waterskibaan met paviljoen.
- 2           In te stemmen met een aanvullend voorbereidingskrediet van € 70.000.

**Beslisnota voor de raad**

Datum 29 oktober 2014

Openbaar

Onderwerp Wijthmenerplas  
Versienummer 1

Portefeuillehouder R.E. de Heer

Informant Aldert Koop  
Eenheid/Afdeling Ontwikkeling / OWP  
Telefoon (038) 498 3217  
Email AHW.Koop@zwolle.nl

Bijlagen Bijlage 1 Informatie initiatief Lakeside Wijthmen.  
Bijlage 2 Reacties op het plan  
Bijlage 3 Verslagen klankbordgroep  
Bijlage 4 Financieel overzicht voorbereidingskrediet Wijthmenerplas

**De raad wordt voorgesteld te besluiten om:**

- 1 Kennis te nemen van het besluit van het College om in te stemmen met het definitieve plan voor een waterskibaan met paviljoen.
- 2 In te stemmen met een aanvullend voorbereidingskrediet van € 70.000 en te dekken uit de Reserve Vastgoed.

Datum 29 oktober 2014

### Toelichting op het voorstel

De Wijthmenerplas voorziet in een belangrijke behoefte van veel Zwollenaren als recreatieplas. In het Structuurplan (2008) is dit bevestigd en is het gebied Wijthmenerplas aangeduid als een dagrecreatief centrum. Vervolgens is een ontwikkelvisie en toetsingkader opgesteld. Het doel van deze visie was om de kansen te beschrijven voor het vergroten van de aantrekkelijkheid en een betere jaarrond benutting van het dagrecreatieterrein de Wijthmenerplas en om te komen tot kaders voor geïnteresseerde ondernemers. Besluitvorming hierover heeft plaatsgevonden in 2012. Vervolgens is een selectieprocedure opgestart, waarbij de keus is gevallen op het initiatief van Lakeside Wijthmen met als hoofdelementen een elektrisch aangedreven teleskibaan (waterskibaan) en een paviljoen. Daarnaast wil de ondernemer nog andere land- en wateractiviteiten organiseren. Nadere informatie hierover vindt u in *bijlage 1*.

#### Van belang zijnde motie en amendement

Motie bebouwing. Bij motie heeft de Raad op 3 september 2012 bij de vaststelling van de Visie en het Toetsingskader gevraagd om bij de uitwerking en inpassing van de bebouwing het maximale bouwvolume (1000 m<sup>2</sup> en 9 meter hoog) te bewaken aangezien dit een grens is en geen doel. Dit verzoek komt voort uit de overweging dat het volledige gebruik van het opgenomen maximale bouwvolume kan leiden tot een massief gebouw in relatie tot de omgeving.

Het maximum bebouwingsoppervlak van 1000 m<sup>2</sup> heeft betrekking op alle bouwwerken binnen het bestemmingsplangebied. Binnen het bestemmingsplangebied (inclusief de bebouwing op privé kavels) is al circa 425 m<sup>2</sup> bebouwing aanwezig.

Bij het uitwerken van de plannen was het geen doel om het maximale bouwvolume te realiseren. Het door de ondernemer te realiseren gebouw wordt circa 430 m<sup>2</sup> groot en circa 3,80 meter hoog.

Amendement bestemmingsplan. Op 17 februari 2014 is naar aanleiding van een amendement bij het vaststellen van het bestemmingsplan expliciet een verwijzing opgenomen naar de Visie en toetsingkader – Dagrecreatieterrein De Wijthmenerplas.

Tevens heeft het College op grond van het amendement toegezegd dat er een beheerplan wordt opgesteld. In overleg met de leden van de klankbordgroep waarin ook bewoners zitting hebben, zijn onderwerpen geïnventariseerd die momenteel worden vertaald in een beheerplan. Het gaat daarbij om onderwerpen die niet op grond van het bestemmingsplan en/of het activiteitenbesluit worden geregeld.

#### **Beoogd effect**

Het verbreden van de recreatieve functies van de Wijthmenerplas waardoor haar regionale functie wordt versterkt, het aanbod aan activiteiten jaar rond verbreedt en waarbij het openbare, natuurlijke en rustige karakter van het recreatiegebied Wijthmenerplas behouden blijft.

#### **Argumenten**

*1.1 De plannen van de ondernemer geven invulling aan het doel om de kwaliteit van de activiteiten in het dagrecreatieterrein de Wijthmenerplas naar een hoger niveau te brengen zodat de plas meer jaarrond benut gaat worden.*

Het initiatief omvat de realisatie van een elektrisch aangedreven teleskibaan in combinatie met een paviljoen. Daarnaast gaat men outdoor en health gerelateerde activiteiten aanbieden (paintbal, vlot bouwen, GPS tochten e.d.) en nog extra water activiteiten (b.v. opblaasbare watertoestellen). Een voorziening als een waterskibaan bevindt zich nog niet in de nabije omgeving van Zwolle.

Datum 29 oktober 2014

Op grond van het onderzoek dat de ondernemer heeft uitgevoerd voorziet de waterskibaan in een behoefte en zal zeker extra bezoekers trekken. In combinatie met het paviljoen en andere activiteiten zal de voorziening ook buiten het zomerseizoen bezoekers trekken.

*1.2 Het initiatief geeft invulling aan de beoogde voorzieningen in de Visie en toetsingskader en het Beleidskader commerciële vrijetijdsvoorzieningen.*

Het initiatief sluit aan op de scenario's health en outdoor en draagt bij aan een jaarrond benutting van het gebied. Ook blijft de Wijthmenerplas openbaar toegankelijk. De activiteiten en bebouwing passen binnen de zonerings van "Visie en toetsingskader voor ontwikkelingen". Er wordt volledig gebruik gemaakt van de specifieke kansen en kwaliteiten van het gebied.

De ondernemer staat positief tegenover samenwerking met andere partijen die in het gebied actief zijn. Daarbij bevat het paviljoen onder meer douches en toiletten die ook door andere partijen gebruikt kunnen worden.

*1.3 Bij het bepalen van het tracé van de teleskibaan is rekening gehouden met het medegebruik van de plas.*

- De afstand tussen het strand aan de oostzijde van de plas en de omloopkabel ligt tussen ca. 80 meter en ca. 115 meter. De afstand ten opzichte van het naaktstrand ligt tussen ca. 60 meter en ca. 80 meter. Bij de positionering van de mast ter hoogte van het naaktstrand is er rekening mee gehouden dat wanneer mensen vallen zij niet via dit strand aan wal komen.
- Voor mensen die naar de overzijde van de plas willen zwemmen en ten behoeve van de onderhoudswerkzaamheden is tussen de wal en/of rietkraag en de veiligheidszone van de teleskibaan een minimale ruimte van 10 meter aangehouden. Voor het overgrote deel van het tracé is deze afstand substantieel breder. Daardoor blijven er nog voldoende mogelijkheden over om lange afstanden te zwemmen.
- In het deel van de plas waar de waterskibaan zou moeten komen wordt gedoken. Het verschilt per vereniging hoe, waar en wanneer men wil duiken. Er wordt een apart overleg met de verschillende duikverenigingen en de Nederlandse Onderwatersport Bond georganiseerd met als doel tot een zo optimaal mogelijke situatie te komen. Daarbij wordt niet alleen naar de duikmogelijkheden in de Wijthmenerplas gekeken maar ook naar de mogelijkheden in de Milligerplas omdat deze plas begin 2016 vanwege de beëindiging van de zandwinning als duikplas beschikbaar komt.

In de Wijthmenerplas kunnen de voorzieningen en onderwaterobjecten blijven liggen omdat de waterskibaan ook in het recreatie seizoen niet altijd in gebruik is. Daarnaast wordt nog nader onderzocht op welke wijze het gezamenlijke gebruik verder geoptimaliseerd kan worden door elders in de plas het realiseren van voorzieningen mogelijk te maken zodat men voor de duiklessen niet afhankelijk van de openingstijden van de waterskibaan is.

De Milligerplas is vanaf 2016 beschikbaar omdat er begin dat jaar een einde komt aan het zandzuigen. De verenigingen zien in de Milligerplas als een goed alternatief. In overleg wordt geïnventariseerd welke mogelijkheden moeten worden gefaciliteerd om deze plas meer geschikt te maken voor de duiksport.

Het eindbeeld is dat binnen Zwolle straks twee duikplassen beschikbaar zijn met ieder hun eigen kwaliteiten.

- Met de realisatie van de teleskibaan is surfen in dit deel van de Wijthmenerplas niet meer mogelijk. Op de Wijthmenerplas wordt nauwelijks meer gesurft. Om goed te kunnen surfen gaat men vooral naar de randmeren bij Harderwijk en omgeving.

Datum 29 oktober 2014

*1.4 Met de toename van activiteiten gedurende het hele jaar neemt ook de sociale controle in het gebied toe.*

Door de realisatie van de teleskibaan en het paviljoen zullen meer mensen het gebied bezoeken. Doordat het paviljoen nagenoeg het hele jaar overdag maar ook 's avonds open zal zijn ontstaat meer sociale controle waardoor het ongewenste gebruik van het gebied zal afnemen.

*1.5 De klankbordgroepleden hebben tijdens de overleggen aandachtspunten, bezwaren en zorgen ingebracht. Ook bij de inloopavond zijn reacties binnen gekomen. Bij de uitwerking van de plannen is met de inbreng zo goed mogelijk rekening gehouden.*

(Verslagen klankbordgroep bijlage 3 van de Raadsnota).

Bij de communicatie van de plannen zijn veel positieve reacties te horen. Daarnaast hebben mensen in meer of mindere mate bedenkingen bij de plannen. Voor sommigen is met aanvullende voorwaarden tegemoet te komen aan die bedenkingen. Anderen blijven bedenkingen houden.

De zorg leeft over de wijze waarop dit initiatief zich verder zou kunnen ontwikkelen en de eventueel mogelijke negatieve effecten op het leefgenot.

- Het zorgpunt van geluidsoverlast als gevolg van de aanwezigheid van het paviljoen met een terras zal op grond van het activiteitenbesluit worden vastgelegd. Daarbij wordt voor deze omgeving, op grond van de nota industriegeluid van Zwolle, uitgegaan van een etmaalwaarde van 40 dB(A) in plaats van 50 dB(A) die standaard wordt gehanteerd.
- Daarnaast is het van belang dat er een beheerplan wordt opgesteld. Naast het opnemen van afspraken gaat het er vooral om dat er goed contact tussen de ondernemer en de burens ontstaat zodat men elkaar snel weet te vinden. Zorgpunten betreffen met name geluidsoverlast en verlichting. Momenteel wordt in overleg met de klankbordgroep en de ondernemer een beheersplan opgesteld.
- Daarnaast wordt onderzocht of het beheerplan voor het totale recreatiegebied Wijthmenerplas nog voldoende aansluit op de actuele situatie en eventueel bijgesteld moet worden.
- Omdat de gemeente zeggenschap wil houden over het gebied wordt de betrokken grond voor een periode van 30 jaar in erfpacht uitgegeven. Op basis van het erfpachtcontract mag de ondernemer over gronden beschikken om een paviljoen met terras/ steiger en een waterskibaan te realiseren en exploiteren. Daarnaast worden ook kaders vastgelegd waarbinnen de activiteiten op land en water mogen plaatsvinden.

*1.6 Het initiatief past binnen de kaders van het bestemmingsplan.*

In het bestemmingsplan is de Visie en toetsingskader – Dagrecreatieterrein De Wijthmenerplas verwerkt en wordt er tevens naar verwezen. In het verlengde van het Beleidskader commerciële vrijetijdsvoorzieningen is er voor gekozen om in de Visie en toetsingskader geen concrete voorzieningen te benoemen omdat ontwikkelingen op het gebied van leisure zo snel verlopen dat een dergelijk beleidskader spoedig achterhaald zou zijn. Daardoor is het bestemmingsplan niet op een specifiek benoemde voorziening toegesneden. In dat verband stelt het bestemmingsplan kaders en biedt het gelijktijdig ruimte voor nieuwe ontwikkelingen.

Met de selectie van Lakeside Wijthmen wordt een proces afgesloten om te komen tot het vergroten van de aantrekkelijkheid van de Wijthmenplas voor recreanten. De kaders in het bestemmingsplan in combinatie met de geluidscriteria op grond van het activiteitenbesluit en de andere onder argument 1.5 genoemde aspecten geven de ondernemer enerzijds ruimte om te ondernemen maar stelt anderzijds voldoende duidelijke kaders voor een beheersbare invulling van de plannen.

Datum 29 oktober 2014

### *2.1 Ten behoeve van het plantraject, de contractvorming en de vergunningprocedure een aanvullend voorbereidingskrediet verlenen.*

Uitgangspunt bij de uitgifte is dat, voor wat betreft de kosten voor de gemeentelijke inzet, de uitgifte kostenneutraal is. De kosten voor het totale project tot en met de vergunningverlening worden geraamd op € 145.000.

Bij aanvang van het project is een raming gemaakt van de kosten tot en met de selectie van een partij. Dit omdat vooraf niet kon worden voorzien wat voor soort initiatief zich zou melden en welke activiteiten nodig zouden zijn om tot realisatie van het geselecteerde initiatief te komen.

De gemeenteraad heeft reeds een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld van € 75.000 voor de activiteiten tot en met de marktselectie. De voor de selectie benodigde werkzaamheden konden binnen dit krediet worden gerealiseerd.

Er wordt een aanvullend krediet van € 70.000 aangevraagd voor de contractvorming, planvorming en vergunningprocedure. Het aanvullend krediet komt ten laste van de reserve vastgoed. De kosten van het voorbereidingskrediet kunnen ten tijde van het aangaan van de erfpachtsovereenkomst in het erfpachtscomplex worden ondergebracht. Deze kosten worden gedekt uit de jaarlijkse erfpachtscanon.

#### **Risico's**

Vertraging in de vergunningsprocedures waardoor plankosten toenemen.

Het komt niet tot contractvorming met de ondernemer waardoor er geen invulling wordt gegeven aan de beoogde ontwikkeling.

#### **Financiën**

##### Erfpachtovereenkomst

Op basis van de uitgangspunten zoals neergelegd in de uitvraag Wijthmenerplas wordt met de ondernemer een erfpachtovereenkomst voor de duur van 30 jaar gesloten. De kaders voor deze overeenkomst zijn in eerdere besluiten opgenomen. Op dit moment zijn de teksten van de erfpachtovereenkomst nog niet definitief. Op het moment dat de erfpachtovereenkomst definitief is, zal het hoofd van de afdeling Vastgoed deze overeenkomst ondertekenen. Het aanvullend krediet is op te vangen binnen de canon zoals vastgelegd bij de uitgangspunten (De onderbouwing is bijgevoegd als bijlage 4 financiële bijlage voorbereidingskrediet wijthmenerplas).

#### **Communicatie**

Nadat het College in maart 2014 ermee heeft ingestemd om met de geselecteerde partij contractgesprekken te starten, is ook een klankbordgroep gestart bestaande uit een aantal omwonenden, de Milieuraad Zwolle, Plaatselijk Belang Wijthmen, een vertegenwoordiging van de duikers en de ondernemer. In klankbordgroep verband is meer in detail onderzocht onder welke voorwaarden een dergelijke voorziening kan functioneren en zo goed mogelijk kan worden ingepast. Tot slot is op 10 september een inloop avond georganiseerd, tezamen met een persmoment, om het plan breed onder de aandacht te brengen en mensen de kans te geven op de plannen te reageren. De reacties die tijdens het plantraject zijn binnengekomen als ook de reacties uit de inloopavond zijn in **bijlage 2** opgenomen. De reacties hebben op hoofdlijn vooral betrekking op het mogelijke effect van de teleskibaan op bestaande activiteiten, het beeld van de baan in het gebied en de verwachte impact. Zodra er concrete ontwikkelingen zijn zal hierover via de media gecommuniceerd worden.

#### **Vervolg**

Binnenkort zal de omgevingsvergunning worden ingediend. Na de vergunningverlening zal de bouw van de masten in de fabriek starten. Het bouwen en plaatsen van de baan kost ongeveer 3 maanden.

Datum 29 oktober 2014

Aansluitend zal de baan een maand proef draaien voordat deze in gebruik wordt genomen.  
Het doel is om in het seizoen 2015 te kunnen starten met de exploitatie.

**Openbaarheid**

Openbaar

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

de heer drs. H.J. Meijer, burgemeester

mevrouw R.E. Riemersma MCM, secretaris