

**BESTEMMINGSPLAN  
LANDGOED - MOSSELWEG 9 (8021)**

**Bestemmingsplan  
Landgoed - Mosselweg 9 (8021)**

**Code 08-99-126 / 23-02-12**

**GEMEENTE DRONTEN 08-99-126 / 23-02-12**  
**BESTEMMINGSPLAN LANDGOED - MOSSELWEG 9 (8021)**

---

**TOELICHTING**

<b><u>INHOUDSOPGAVE</u></b>	<b><u>blz</u></b>
<b>1. INLEIDING</b>	<b>1</b>
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Vigerend bestemmingsplan	1
1. 3. Beschrijving van het plangebied	2
1. 4. Leeswijzer	2
<b>2. BELEID</b>	<b>3</b>
2. 1. Rijksbeleid	3
2. 2. Provinciaal beleid	4
2. 3. Gemeentelijk beleid	5
<b>3. OMGEVINGSASPECTEN</b>	<b>8</b>
3. 1. Bodem	8
3. 2. Archeologie	8
3. 3. Ecologie	9
3. 4. Luchtkwaliteit	10
3. 5. Externe veiligheid	10
3. 6. Water	11
3. 7. Geluid	13
3. 8. Milieuzonering	13
<b>4. PLANUITGANGSPUNTEN</b>	<b>14</b>
4. 1. Huidige situatie	14
4. 2. Toekomstige ontwikkeling Dorhout Mees	14
4. 3. Toekomstige ontwikkeling landgoed	15
<b>5. TOELICHTING OP HET JURIDISCHE SYSTEEM</b>	<b>18</b>
5. 1. Inleiding	18
5. 2. Toelichting op de bestemmingen	18
5. 3. Aanduidingen en dubbelbestemmingen	19
<b>6. UITVOERBAARHEID</b>	<b>20</b>
6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	20
6. 2. Economische uitvoerbaarheid	20
6. 3. Grondexploitatie	20

**BIJLAGEN**

**Bijlage 1** Akoestisch onderzoek

**Bijlage 2** Vooroverlegrapportage

## 1. INLEIDING

### 1. 1. Aanleiding

Het voorliggende bestemmingsplan biedt een juridisch-planologische regeling voor een nieuw landgoed aan de Mosselweg. In het plangebied ligt momenteel een agrarisch bedrijf met als nevenactiviteit een paardentrainingscentrum. Het plangebied ligt ten noorden van het recreatiegebied Dorhout Mees (zie figuur 1).



*Figuur 1. Recreatiegebied Dorhout Mees met daarin (in blauw) de ligging van het plangebied (Bron: Google Earth)*

### 1. 2. Vigerend bestemmingsplan

Voor Dorhout Mees is op 20 december 2007 een nieuw bestemmingsplan vastgesteld ("Bestemmingsplan Dorhout Mees (8020)"), waarin het plangebied is opgenomen. Het terrein heeft in dit plan de bestemming "Recreatie" met de dubbelbestemming "paardensport". De nieuwe regeling voor Dorhout Mees was nodig vanwege een uitbreiding van de activiteiten met onder meer een nieuwe golfbaan, een 5 kilometer lange vroeg-ijs baan en een terrein voor rijstijlinstructie.

Om de uitbreiding van het terrein mogelijk te maken heeft het recreatiegebied de landbouwgronden van de initiatiefnemer van het landgoed, de heer Naber, nodig. Hiervoor hebben de initiatiefnemer, Dorhout Mees en de eigenaar van de gronden Domeinen besloten om de 36 hectare pacht om te zetten in 6,7 hectare eigendom. De inkomsten van het agrarisch bedrijf zijn hiermee weggevallen en met het landgoed wil de initiatiefnemer een nieuwe inkomstenbron krijgen. Om deze ontwikkelingen planologisch mogelijk te maken is dit voorliggende bestemmingsplan opgesteld. Hierin zijn de gewenste ontwikkelingen voorzien van een juridisch-planologische regeling, op basis van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan is opgezet als een digitaal bestemmingsplan zoals dat per 1 januari 2010 verplicht wordt.

### **1. 3. Beschrijving van het plangebied**

Het plangebied ligt aan de Mosselweg. Aan deze weg liggen agrarische bedrijven en gebouwen ten behoeve van het zweefvliegterrein noordelijk van de Mosselweg. Ten oosten grenst het gebied aan een agrarisch bedrijf en aan de 5 kilometer lange ijsbaan. Ten zuiden van het plangebied ligt nu nog cultuurgrond. In de toekomst wordt dit gebied door Dorhout Mees ontwikkeld als een terrein voor rijstijlinstructie. Een boerderij met recreatieve bestemming waar paardensport is toegestaan vormt de westelijke grens van het plangebied. In het bestemmingsplan Dorhout Mees is een bouwvlak met bouwperceel opgenomen, waarin zich een woonhuis en gebouwen voor het paardentrainingscentrum bevinden.

### **1. 4. Leeswijzer**

Na de inleiding in dit hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 bekeken in hoeverre de ontwikkelingen binnen het kader van het beleid passen. Hoofdstuk 3 toetst het project aan de relevante omgevingsaspecten. In hoofdstuk 4 worden de planuitgangspunten van dit bestemmingsplan uitgezet. Vervolgens wordt in hoofdstuk 5 het gekozen juridische systeem verwoord. In hoofdstuk 6 wordt de uitvoerbaarheid van het project behandeld. Tenslotte gaat het laatste hoofdstuk in op de resultaten uit de Inspraak en het Overleg.

## 2. BELEID

### 2. 1. Rijksbeleid

#### - *Natuurschoonwet* -

Landelijk wordt het beleid ten aanzien van landgoederen geregeld in de Natuurschoonwet (NSW) uit 1928. Doel van de NSW is door middel van fiscale voordelen versnippering van landgoederen alsmede aantasting van natuurschoon te voorkomen. Een landgoed wordt hierin omschreven als:

*'Een landgoed is een, in Nederland gelegen, geheel of gedeeltelijk met bossen of andere houtopstanden bezette onroerende zaak - daaronder begrepen die waarop een buitenplaats of andere, bij het karakter van het landgoed passende, opstallen voorkomen – voor zover het blijven voortbestaan van die onroerende zaak in zijn karakteristieke verschijningsvorm voor het behoud van het natuurschoon wenselijk is.'*

Aan landgoederen worden in de NSW bepaalde eisen gesteld. Het landgoed is minimaal 5 hectare groot en is een esthetische eenheid. Een deel van de gronden moet openbaar toegankelijk zijn voor het publiek. Voorliggende ontwikkeling voldoet aan de eisen die gesteld zijn in de NSW. Het landgoed heeft een oppervlakte van 5,5 hectare, waarvan 5 hectare openbaar is. Een uitgebreidere beschrijving van het plangebied wordt in hoofdstuk 4 gegeven.

#### - *Visie Stadslandschappen* -

In de Visie Stadslandschappen (VSL) uit 1995 schetst het Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij (LNV) een visie voor de stadslandschappen in Nederland. Stadslandschappen zijn gebieden die onder stedelijke invloed staan. Het doel ervan is de kwaliteit van de stadslandschappen te verbeteren en de ruimte beter te benutten. Dat betekent dat bij planning en beleid moet worden gezocht naar een evenwicht tussen verschillende eisen en functies: economische eisen, ecologische eisen, esthetische eisen en de functies wonen, werken, verkeer en vervoer. Het landschap en de duurzame kwaliteit zijn gebaat bij meer particuliere investeringen. Aan de ruimtelijke en architectonische kwaliteit van de moderne buitenplaatsen, zoals nieuwe landgoederen, worden hoge eisen gesteld. De combinatie van bebouwing, bossen, lanen, waterpartijen, tuinen en open ruimtes dient culturele waarde te hebben en het landgoed moet gedeeltelijk openbaar zijn. Eventuele nieuwbouw moet, zoals bij een landgoed past, allure en uitstraling hebben.

Het nieuwe landgoed aan de Mosselweg heeft een inrichting die passend is bij de VSL. Een deel van het terrein is openbaar. Met de inrichting wordt aansluiting gezocht bij de omgeving. Met de haag rond het woongebouw wordt aangesloten op de bestaande cultuur-historische inrichting van de bebouwing in Flevoland.

## 2. 2. Provinciaal beleid

### - Omgevingsplan -

In het Omgevingsplan Flevoland 2006 geeft de provincie Flevoland de hoofdlijnen van de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen weer. De oost-rand van Flevoland is in het omgevingsplan een speerpuntgebied in het beleid van de provincie en omvat de zone van Oostelijk en Zuidelijk Flevoland langs de randmeren tussen Ketelhaven en de Stichtse brug. Het gebied wordt gekenmerkt door een langgerekte zone van bos- en natuurgebieden gelegen langs de randmeren.

De Oostrand van Flevoland heeft als gebied nu reeds grote betekenis voor zowel de (water)natuur als de recreatie. In de bossen is een groot aantal recreatiebedrijven gevestigd. Aan de westzijde van de bossen bevindt zich een uitgestrekt landbouwgebied. Vooral in dit gebied ziet de provincie goede mogelijkheden voor een verweving van landbouw, recreatie, natuur, waterberging, kleinschalige bedrijvigheid en landelijk wonen (zie figuur 2).

Voor landgoederen ziet de provincie vooral kans aansluitend aan bestaande bos- en natuurgebieden, waarbij een goede landschappelijke inpassing belangrijk is. Een landgoed is minimaal 5 hectare groot, bestaat voor 30% uit bos of natuurterrein en vormt een esthetische eenheid. Er wordt één woongebouw van allure toegestaan per 5 hectare met een beperkt aantal wooneenheden per woongebouw.



Figuur 2. Fragment ontwikkelingsvisie 2030 Omgevingsplan Flevoland met globale ligging plangebied

Het plangebied valt binnen het zoekgebied van een combinatie van landbouw, natuur (inclusief landgoederen) en verblijfsrecreatie. Ook vindt het landgoed aansluiting bij de ontwikkelingen die plaatsvinden in het recreatiegebied Dorhout Mees.

Het landgoed is meer dan 5 hectare groot en bestaat voor meer dan 30% uit (een combinatie van) natuur. Het landgoed en de inrichting hiervan worden nader beschreven in hoofdstuk 4.

## **2. 3. Gemeentelijk beleid**

### *- Structuurvisie Dronten 2020 -*

In de Structuurvisie Dronten 2020 worden voor de gemeente Dronten de volgende algemene doelen en uitgangspunten geformuleerd:

- behoud van de basiskwaliteiten;
- een sterk voorzieningenniveau;
- versterking van de werkgelegenheid;
- versterking van het imago;
- een stabiele financiële positie van de gemeente.

Naast deze algemene doelen en uitgangspunten wordt ook per thema beleid geformuleerd.

Ten aanzien van recreatie is het uitgangspunt dat recreatieve ontwikkelingen dienen te passen in de noord-zuid geleding van 'extensief en rustig' naar 'intensief en druk'. Concreet houdt dat in dat de uitbouw respectievelijk vestiging van meer grootschalige en/of verblijfsrecreatieve ontwikkelingen beperkt blijft tot de randmeerzone ten zuiden van de Elburgerbrug. Groei en verbreding van de recreatieve sector is mogelijk, mits de kwaliteiten op het gebied van natuur en landschap gerespecteerd worden.

### *- Strategische Visie Oostkant Dronten –*

De gemeente Dronten heeft voor de Oostkant van Dronten een strategische visie opgesteld. Het betreft globaal het gebied oostelijk van de kernen Dronten en Biddinghuizen, tot aan de randmeren. Grote natuurwaarden en uitgebreide recreatiemogelijkheden komen hier samen. De strategische visie maakt duidelijk hoe natuur en recreatie samen kunnen gaan in een aantrekkelijk landschap voor de toekomst.

Bij de ontwikkeling van oostelijk Flevoland is een strikte functiescheiding aangebracht. De kernen Dronten en Biddinghuizen kennen intern groene kwaliteiten en hebben groene randen. Door de oorspronkelijke strikte functiescheiding zijn beide kernen echter nauwelijks met hun omgeving verbonden. Het landbouwgebied vormt daardoor een soort van barrière tussen de kernen en de aantrekkelijke en bosrijke oostkant van de gemeente. Voorgesteld wordt daarom rond Biddinghuizen in te zetten op een modern verweven landschap, waarin vele functies samenkomen. Het gaat hier om bijvoorbeeld landbouw, recreatie en landgoedwonen.

Het verweven landschap biedt ruimte voor nieuwe fiets- en wandelroutes. Hierdoor ontstaat een kleinschaliger landschap, die de kernen beter verbindt met de omgeving.



Met dit bestemmingsplan wordt een nieuw landgoed mogelijk gemaakt ten zuiden van Biddinghuizen. Het landgoed wordt deels opengesteld voor publiek. Een dergelijke ontwikkeling wordt als voorbeeld genoemd in de strategische visie. Het onderhavige project past goed binnen het beleid zoals dat geformuleerd is in de Strategische Visie Oostkant Dronten.

*- Welstandsnota -*

In de welstandsnota van de gemeente Dronten wordt het welstandsbeleid beschreven. Het plangebied aan de Mosselweg valt voor wat betreft de voormalige boerderij in het welstandsgebied "Buitengebied polderzone en Ketelmeer en IJsselmeer". Hierin gelden de volgende criteria ten aanzien van situering van gebouwen. Ten eerste dienen nieuwe bouwwerken voort te bouwen op de bestaande structuur van het erf. Ten tweede dienen gebouwen haaks op dan wel parallel aan de woning te staan en binnen de singelbeplanting, waarbij de woning niet aan het zich wordt onttrokken. Binnen het erf is, gezien vanaf de weg, de woning beeldbepalend ten opzichte van de omringende bijgebouwen. Wat betreft de vormgeving dient de bebouwing ten eerste de hoofdvorm van de in het welstandsgebied aanwezige bebouwing te volgen. De dakhelling is daarbij in principe hetzelfde als de overige bebouwing. Ten tweede is het plattegrond van de bebouwing overwegend rechthoekig. Ten derde moet het woonhuis qua uiterlijk aansluiten op de sobere architectuur van de polder en moet daarbij een duidelijk afleesbare vorm hebben. Tot slot dienen de plaats en de afmetingen van de raam- en deuropeningen in de gevels en de dakvlakken op elkaar te zijn afgestemd.

Voor wat betreft het nieuw te ontwikkelen landgoed zijn de criteria van toepassing welke door middel van de 8e wijziging van de welstandsnota 2004 (29 april 2010) zijn toegevoegd. Voor de vormgeving van landgoederen in de polder is het van groot belang om aan te sluiten bij de specifieke aanwezige kenmerken en eigenschappen van de polder. In de welstandsnota is daarom veel aandacht besteed aan de landschappelijke ligging en inrichting van een nieuw te stichten landgoed, aan de ordening en aan uitstraling van de bebouwing. Het uitgangspunt voor landgoederen in de gemeente Dronten is dat het past in

de polder en als landgoed herkenbaar moet zijn. Dit uitgangspunt heeft geleid tot een aantal criteria waaraan bouwwerken op landgoederen dienen te voldoen. Deze criteria worden beschreven aan de hand van een viertal thema's:

1. eenheid van gebouw en omgeving;
2. maat en schaal;
3. compositie en plasticiteit;
4. materiaalgebruik en detaillering.

Door deze eisen kan er een eigentijds kwalitatief hoogwaardig beeld ontstaan dat is afgeleid aan de specifieke kenmerken en eigenschappen van de polder. Een nieuwe occupatielaag voor landgoederen zal dan op een passend en verantwoorde wijze aan het polderlandschap kunnen worden toegevoegd.

- *Gemeentelijk Verkeer- en VervoerPlan* -

In het Gemeentelijk Verkeer- en VervoerPlan (GVPP) wordt het verkeer- en vervoerbeleid beschreven. In het GVPP staat de Mosselweg, waar het landgoed grenst, omschreven als een erftoegangsweg en heeft daarmee een verblijfsfunctie.

- *Bestemmingsplan Buitengebied Dronten (9020)* -

Het plangebied grenst aan de noordkant aan het bestemmingsplan Buitengebied (9020). Aan het plangebied grenzen agrarische bedrijven en gebouwen met de bestemming "Doeleinden van sport en recreatie" ten behoeve van het zweefvliegterrein, welke noordelijk van het te ontwikkelen landgoed ligt. Voor het zweefvliegterrein is een "Aandachtszone vlieghoogte" ingesteld, welke ook over het plangebied ligt. Dit houdt in dat er binnen deze zone niet hoger dan een bepaald aantal meters gebouwd mag worden. Voor het plangebied is dit een maximum van 40 meter.

- *Bestemmingsplan Dorhout Mees (8020)* -

Oostelijk van het plangebied ligt een gebied met de bestemming "Recreatie", waar een ijsbaan is toegestaan. De gronden zijn bestemd voor een ijsbaan, skeerlerbaan en wielervedbaan in combinatie met een multifunctioneel terrein met daaraan ondergeschikt natuurontwikkeling, groenvoorziening, bebossing, parkeervoorzieningen, wegen en paden, waterlopen en waterpartijen en tot slot bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Het gebied ten zuiden van het plangebied heeft ook een bestemming "Recreatie", alleen is hier rijstijlinstructie toegestaan. Deze bestemming staat een rijstijlinstructieterrein voor motorvoertuigen toe.

Westelijk van het plangebied ligt een gebied met een agrarische bestemming, met een wijzigingsbevoegdheid naar een golfbaan. De bestemming mag alleen gewijzigd worden naar een golfbaan mits de gronden grenzen aan en deel uitmaken van de rest van het recreatiegebied Dorhout Mees. Daarnaast moet voldoende waterberging plaatsvinden en het gebied moet goed landschappelijk ingepast worden. Ontsluiting van het golfterrein mag niet via de Mosselweg plaatsvinden.

### 3. OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk wordt gekeken naar de relevante omgevingsaspecten voor het voorliggende plan. Per aspect wordt de invloed op het plan toegelicht.

#### 3. 1. Bodem

Bij nieuwe ontwikkelingen dienen mogelijke verontreinigde plekken in het plangebied te worden gesignaleerd. Waar nodig moeten saneringsmaatregelen worden aangegeven. Bij nieuwbouw waarborgt de *Wet bodembescherming* dat er geen risico's voor de volksgezondheid zijn.

In het onderhavige plangebied is er in het verleden geen sprake geweest van milieubelastende activiteiten. De gronden zijn altijd in gebruik geweest als cultuurgrond. De verwachting is daarom geen verontreinigde plekken aan te treffen en vormt dus geen belemmering voor ontwikkelingen in het plangebied.

#### 3. 2. Archeologie

Op grond van het Verdrag van Malta en de daaruit voortvloeiende *Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz)*, dient te worden gekeken naar de archeologische waarden in het plangebied.

De archeologische waarden- en verwachtingskaart van de gemeente Dron-ten laat zien dat het plangebied ligt in een gebied met een gematigde archeologische verwachtingswaarde. Volgens de archeologische beleidskaart ligt het plangebied in archeologisch waardevol gebied 4.

De beleidsdoelstelling voor deze categorie is archeologisch vooronderzoek om vast te stellen of er sprake is van behoudenswaardige archeologische waarden. Archeologisch vooronderzoek is echter alleen nodig in geval van grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen. De vrijstellingscriteria die gelden voor categorie 4-gebieden zijn:

- oppervlakte plangebied tot 1,7 hectare, en
- diepte bodemingreep afhankelijk van vrijstellingsdiepte.

Het plangebied waar bodemingrepen gedaan wordt, namelijk ter plaatse van het landhuis, is niet groter dan 1,7 hectare. Er hoeft daarom geen archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden.

Wel is alertheid geboden dat tijdens de bodemversturende werkzaamheden archeologische resten uit de prehistorie of delen van scheepswrakken gevonden kunnen worden. Een dergelijk aantreffen dient conform artikel 53 lid 1 van de Monumentenwet 1988 gemeld te worden aan de minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap (OCW) (d.m.v. een melding aan de gemeente Dron-ten en het Provinciaal Depot voor Bodemvondsten, tel. nr. 0320-225939). Ter voorkoming van verdere beschadiging dienen de werkzaamheden gestaakt te worden. Na vaststelling van de waarde en het belang van de aangetroffen resten zal besloten worden welke maatregelen nodig zijn. Archeologie is daarmee geen belemmering voor ontwikkeling van het landgoed.

### 3. 3. Ecologie

Bij elk ruimtelijk plan dient, met het oog op de natuurbescherming, rekening te worden gehouden met de *Natuurbeschermingswet* en de *Flora- en faunawet*. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

#### **Gebiedsbescherming**

Voor wat betreft de gebiedsbescherming gaat het om de bescherming van gebieden die zijn aangewezen als onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en/of om gebieden die zijn aangewezen als Natura 2000-gebied.

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, de Veluwerandmeren, ligt op 2 kilometer afstand. Daarnaast zijn de bossen rond Dorhout Mees en de gronden die grenzen aan de Veluwerandmeren onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur. Deze liggen op minimaal een kilometer afstand.

Het huidige terrein is deels in agrarisch gebruik en deels in gebruik als paardtrainingscentrum. Het paardtrainingscentrum (inclusief oefenterrein) blijft na de ontwikkeling als zodanig in gebruik. Daarnaast wordt er een landgoed, inclusief 5 hectare aan natuur ontwikkeld op grond die thans in gebruik is als agrarische cultuurgrond. Gezien de ontwikkelingen zal er geen sprake zijn van een negatieve externe werking op het Natura 2000-gebied Veluwerandmeren zijn. Daarnaast kan geconcludeerd worden dat de natuurontwikkeling een positieve bijdrage kan leveren aan de instandhoudingsdoelstellingen voor het Natura 2000-gebied. Zie hiervoor ook de paragraaf "Soortenbescherming".

#### **Soortenbescherming**

De soortenbescherming vindt primair plaats via de *Flora- en faunawet*. Op grond van deze wet mogen er geen beschermde planten en dieren (en hun verblijfplaatsen), die in de wet zijn aangewezen, verstoord worden. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor soorten die vermeld staan op bijlage IV van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijst soorten zijn deze voorwaarden zeer streng.

Gezien de aard van het plangebied in de huidige situatie is de kans klein dat er beschermde dier- of plantensoorten aanwezig zijn. De gronden waar de ontwikkeling van het landgoed zal plaatsvinden is in de huidige situatie cultuurgrond. Dit geeft geen geschikte habitat voor beschermde planten of dieren. Bij de ontwikkeling zal de daadwerkelijke toets aan de Flora- en Faunawet plaatsvinden.

In de toekomstige situatie is er minimaal 5 hectare natuur op het landgoed aanwezig. Qua invulling wordt gedacht aan een halfopen landschap met struweel en lage beplanting. Tevens worden één of meerdere natuurlijke poelen aangelegd. De natuur vormt de overgang tussen het bosrijke gebied rond Dorhout Mees enerzijds en het open agrarische cultuurlandschap anderzijds. Het gebied vormt hierdoor in de toekomst een geschikte habitat voor verschillende soorten flora en fauna.

**Conclusie**

Vanuit ecologie zijn er vanuit gebiedsbescherming en soortenbescherming geen belemmeringen voor het voorliggende bestemmingsplan.

**3. 4. Luchtkwaliteit**

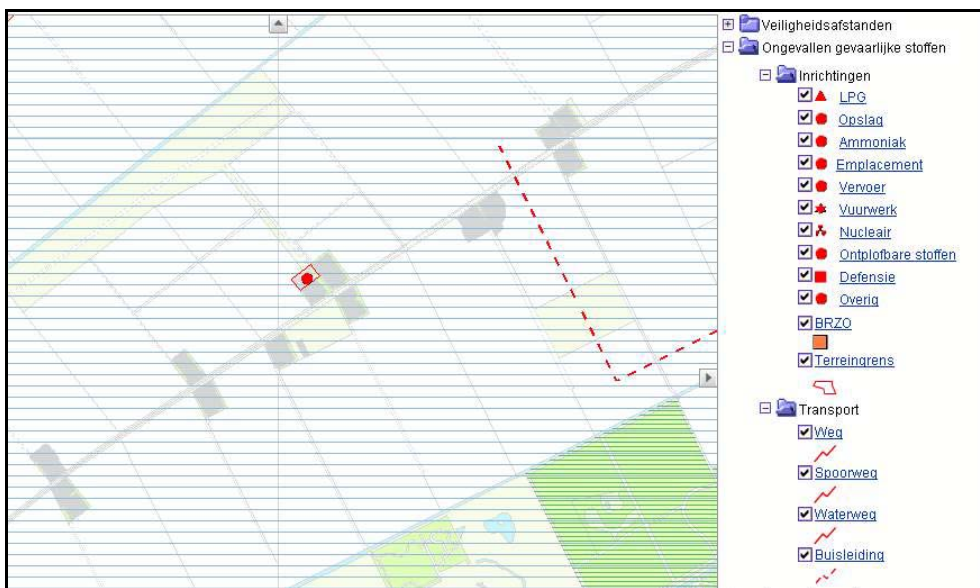
In hoofdstuk 5 van de *Wet milieubeheer* zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijnstof (PM<sub>10</sub>) van belang. Projecten die slechts in zeer beperkte mate bijdragen aan de luchtverontreiniging, zijn op grond van het *Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)* daarbij vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden. Op grond van de *Regeling Niet in betekenende mate (luchtkwaliteitseisen)* zijn (onder andere) de volgende projecten vrijgesteld van toetsing:

- woningbouwprojecten met minder dan 1.500 woningen;
- kantoorlocaties met een vloeroppervlak van minder dan 100.000 m<sup>2</sup>;
- projecten die minder dan 3% van de (toekomstige) grenswaarde voor stikstofdioxide of fijnstof bijdragen. Dit komt overeen met 1,2 µg/m<sup>3</sup>.

Het voorliggende project draagt niet in betekenende mate bij aan luchtverontreiniging, aangezien er slechts een beperkt aantal woningen mogelijk gemaakt worden. Daarnaast zijn er in de gemeente Dronten geen knelpunten bekend wat de luchtkwaliteit betreft. Er is geen belemmering vanuit het aspect luchtkwaliteit ten aanzien van het voorliggende plan.

**3. 5. Externe veiligheid**

Volgens het *Besluit externe veiligheid inrichtingen* (Bevi) dient bij het plannen van risicogevoelige objecten in de omgeving van een risicovolle inrichting en/of transportroute op bindende wijze rekening gehouden worden met de mogelijke invloed van die inrichting. Er dient bij het plaatsvinden van een incident te worden voorkomen dat er binnen een zekere afstand van de risicovolle inrichting zich belangrijke infrastructurele objecten bevinden, zoals telefoon- en elektriciteitscentrales. Rondom het plangebied liggen geen inrichtingen die volgens het Bevi gevaar kunnen opleveren (zie figuur 3).



Figuur 3. Risicokaart provincie Flevoland rondom het plangebied

### 3. 6. Water

#### Inleiding

Nederland is groot geworden door het leven met en de strijd tegen het water. In de 20<sup>e</sup> eeuw is, doordat er te weinig rekening is gehouden met het waterbelang, veel ruimte aan het water onttrokken en veel afvalwater direct geloosd op oppervlaktewater.

Om de toekomst van Nederland veilig te stellen is het nodig om te anticiperen op klimaatsveranderingen en bij de ruimtelijke planvorming goed rekening te houden met water.

De waterbeheerder heeft de taak, kennis en kunde om daar zorg voor te dragen. Daarom is het belangrijk om hem vroegtijdig te betrekken bij de planvorming.

#### Waterrelevant beleid

Het vroegtijdig betrekken van de waterbeheerder en het meewegen van het waterbelang is, door middel van de Watertoets, sinds 1 november 2003 verankerd in het 'Besluit op de ruimtelijke ordening 1985'.

Het streven naar een veilig, gezond en duurzaam waterbeheer staat landelijk in de belangstelling. Thema's zoals 'water in de stad' en 'water als ordenend principe' zijn als speerpunten aangegeven in het vigerende beleid zoals vastgelegd in de Vierde Nota Waterhuishouding (ministerie van V&W), de Nota Ruimte (ministerie van VROM), de Startovereenkomst Waterbeleid 21<sup>e</sup> eeuw (WB21), de Handreiking Watertoets (VROM), het Omgevingsplan Flevoland (Provincie Flevoland), het Waterbeheersplan (Waterschap Zuiderzeeland) en het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW).

Op Europees, nationaal en stroomgebiedsniveau wordt gewerkt aan de Kaderrichtlijn Water (KRW). De KRW streeft naar duurzame en robuuste watersystemen.

Basisprincipes van het nationaal en Europees beleid zijn: meer ruimte voor water, voorkomen van afwenteling van de waterproblematiek in ruimte of tijd en stand-still (géén verdere achteruitgang in de huidige (2000) chemische en ecologische waterkwaliteit).

Het bovenstaande resulteert in twee drietrapsstrategieën:

- Waterkwantiteit (vasthouden, bergen, afvoeren);
- Waterkwaliteit (schoonhouden, scheiden, zuiveren).

Beide strategieën zijn vastgelegd in de Nota Ruimte (2006).

Aan de hand van deze waterparagraaf wordt duidelijk gemaakt hoe het vigerend waterbeleid is vertaald naar waterhuishoudkundige inrichtingsmaatregelen in het voorliggende plan, hoe met water in dit plan wordt omgegaan en op welke wijze de inrichtingsmaatregelen bijdragen aan 'Veiligheid, Volgende en Schoon Water'.

#### *Proces van de watertoets*

De beslisboom uit het Waterkader van Waterschap Zuiderzeeland is gevolgd. Op basis hiervan is gebleken dat voor het voorliggende plan de procedure kleine plannen gevolgd kan worden. Daartoe is door de gemeente Dronten deze waterparagraaf opgesteld aan de hand van de randvoorwaarden die zijn opgenomen in het Waterkader van Waterschap Zuiderzeeland. Tevens zijn de meest relevante gegevens in het Waterlogboek van de gemeente Dronten opgenomen (zie bijlage1). Het logboek wordt ongeveer vier keer per jaar met Waterschap Zuiderzeeland besproken.

Het plan ligt niet buitendijks of in de kern-, binnenbescherming- of buitenbeschermingszone van een waterkering. Het is daarom niet te verwachten dat het plan van invloed zal zijn op de veiligheid van een waterkering.

Voor dit plan is het principe 'waterneutraal bouwen' gevolgd. Dit wil zeggen dat als het verhard oppervlak toeneemt, compenserende maatregelen worden genomen om piekafvoeren op te vangen. Dit kan door het vasthouden of bergen van het water door het aanleggen van een waterberging of een infiltratievoorziening. Het verhard oppervlak zal toenemen met 560 m<sup>2</sup>. Ter compensatie zal 1000 m<sup>3</sup> berging aangelegd worden door de aanleg van natuurlijke poelen. Voordat deze aangelegd worden, zal contact gezocht worden met het waterschap over de precieze invulling en uitwerking van de poelen. Uitgangspunt is dat er overeenstemming is met het waterschap over de definitieve invulling van de natuurlijke poelen.

Er worden geen uitlogende bouwmaterialen (zoals zinken dakgoten) gebruikt. Voor de waterhuishoudkundige kunstwerken worden alleen milieuvriendelijke en niet-uitlogende materialen gebruikt.

Het hemelwater binnen het plangebied zal niet afgevoerd worden naar de riolering, maar afgevoerd worden naar het open water. Het afvalwater zal afgevoerd worden naar het individuele afvalwater behandelingssysteem (IBA). Voordat deze IBA gerealiseerd wordt, zal contact worden gezocht met het waterschap over de nadere uitwerking hiervan.

Eventueel benodigde vergunningen worden niet met deze waterparagraaf geregeld en zullen via daarvoor bedoelde procedures verkregen moeten worden.

### 3. 7. Geluid

Ten aanzien van de geluidhinder is de *Wet geluidhinder* (Wgh) van kracht. Doel van deze wet is de terugdringing van hinder als gevolg van geluid en de preventie van een toename van geluidhinder in de toekomst. De Wgh onderscheidt geluidsgevoelige objecten enerzijds en niet-geluidsgevoelige objecten anderzijds.

Het plangebied is gelegen aan de Mosselweg, waar 80 km/u gereden mag worden. Daarnaast is op het terrein van Dorhout Mees een rijstijlinstructiebaan toegestaan, welke een geluidsbelasting op het plangebied heeft. Er is voor zowel het wegverkeerslawaai en het lawaai van de rijstijlinstructiebaan een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Deze is opgenomen in bijlage 1.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting door het wegverkeerslawaai op het nieuwe landgoed niet boven de 48 dB uitkomt. Er wordt dus voldaan aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder.

Er zijn momenteel geen concrete plannen voor de realisatie van de rijstijlinstructiebaan op het terrein van Dorhout Mees. Ook de precieze inrichting is nog niet bekend. Er is daarom uitgegaan van een relatief belastend model. Dit wil zeggen dat bij de berekeningen uitgegaan is van een intensief gebruik van de baan en de bijbehorende parkeerplaatsen. Uit het onderzoek blijkt dat voor zowel het gemiddelde geluidsniveau als het piekgeluidsniveau aan de grenswaarden voldaan wordt.

De geluidsbelasting op het nieuwe landgoed is dus aanvaardbaar. Ook is de ontwikkeling van het landgoed geen belemmering voor de (toekomstige) activiteiten op het terrein van Dorhout Mees.

Het aspect geluid is geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

### 3. 8. Milieuzonering

Het milieubeleid en de daarop gebaseerde regelgeving spelen een belangrijke rol bij het ruimtelijk orderingsbeleid. Beide beleidsterreinen richten zich op de bescherming van de kwaliteit van de (leef)omgeving. In ruimtelijke plannen wordt de situering van milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) ten opzichte van elkaar (milieuzonering) geregeld. In de toelichting bij een bestemmingsplan dient aangegeven te worden op welke wijze aan dat beleid gestalte wordt gegeven.

In de buurt liggen enkele agrarische bedrijven. Voor deze bedrijven geldt een richtlijnafstand van 100 meter volgens de handreiking *Bedrijven en milieuzonering* van de VNG uit 2009. De bedrijven ten westen en ten oosten liggen op ongeveer 200 meter afstand. Deze vormen geen belemmering voor de milieugevoelige functie binnen het plangebied, namelijk het landgoed.



## 4. PLANUITGANGSPUNTEN

### 4. 1. Huidige situatie

In de huidige situatie bestaat het plangebied uit een bouwperceel met daarop een woonhuis en paardtrainingscentrum. Een deel van de gronden wordt gebruikt om de paarden te trainen. De rest van het plangebied betreft cultuurgrond (zie figuur 4).

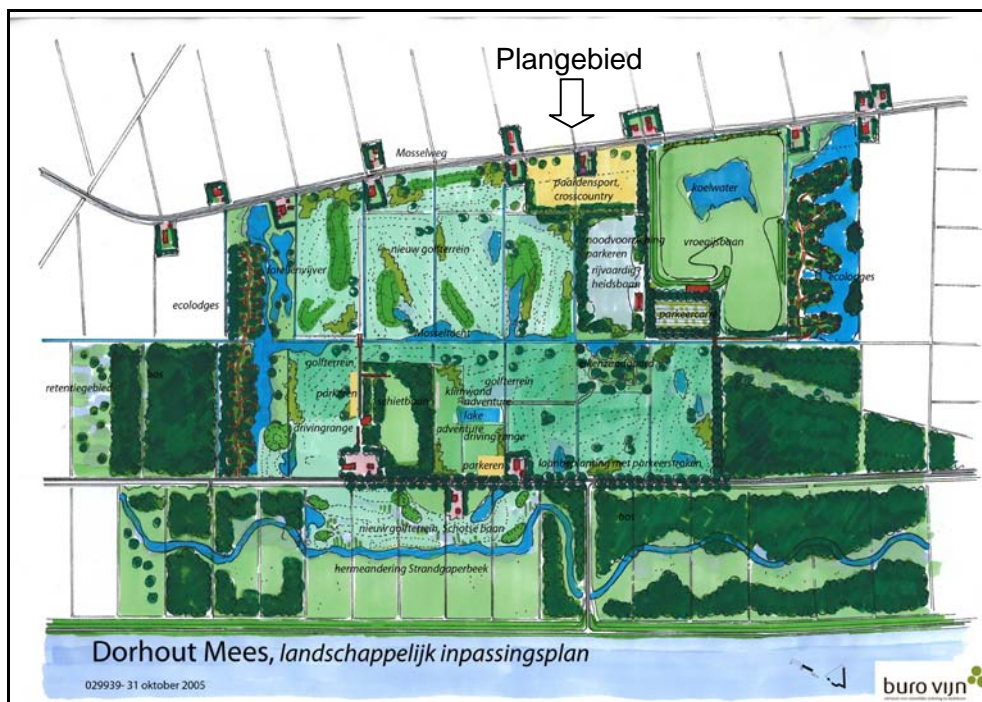


Figuur 4. Huidige inrichting plangebied (Bron: Google Earth)

### 4. 2. Toekomstige ontwikkeling Dorhout Mees

Aangezien het landgoed grenst aan het recreatiegebied Dorhout Mees en de voorgenomen ontwikkeling van het landgoed mede voortvloeit uit de uitbreiding van het terrein, wordt de toekomstige ontwikkeling van Dorhout Mees hier beschreven.

In 2002 is gestart met de plannen van uitbreiding van Dorhout Mees. Rond die tijd bestond het terrein uit een schietterrein, golfbaan, hotel en restaurant. De voorgenomen uitbreiding omvat onder andere een 5 kilometer lange vroegijsbaan, twee verschillende golfbanen en een rijstijlterrein. Op dit moment is de vroegijsbaan (ten oosten van het voorgenomen landgoed) al gerealiseerd. In het zuiden van het plangebied is één van de golfterreinen al ontwikkeld. In figuur 5 is het plan voor het gehele toekomstige terrein weergegeven. De ligging van het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan is daarin aangegeven.



Figuur 5. Landschappelijk inpassingsplan Dorhout Mees

#### 4. 3. Toekomstige ontwikkeling landgoed

##### *Algemeen*

Het landgoed zal ten zuidwesten van het huidige paardtrainingscentrum gerealiseerd worden. Het landgoed zal 1 meter boven het straatpeil worden gebouwd in verband met de grondwaterstand. De springweide en de bebouwing die er nu staat, zal behouden blijven (zie figuur 6). In de bebouwing van het paardtrainingscentrum worden vier recreatieve appartementen gecreëerd. De rest van het paardtrainingscentrum blijft haar functie behouden.

##### *Het landgoed*

Het landgoed is gelegen op een overgangsgebied van het recreatiegebied/natuurgebied van Dorhout Mees naar het open akkerbouwgebied aan de noordzijde van de Mosselweg. Met de realisatie van het landgoed wordt er overgangsnatuur gecreëerd. Door de inrichting met kleinschalige landschapselementen, ruigte en openweide ontstaan op het landgoed schuil- en broedplaatsen voor diverse faunasoorten. Flora kan zich ontwikkelen in de ruigte die langs de opgaande landschapselementen worden gecreëerd. Vanuit de Mosselweg ontstaat een beeld van (half) openlandschap met een doorzicht naar het landschap van Dorhout Mees. De harde lijn van het landschap aan de zuidzijde van de Mosselweg wordt hiermee onderbroken. Het paardensportgedeelte wordt omsloten door het landgoed. De bestaande landschapselementen sluiten aan op de nieuwe landschapselementen van het landgoed zodat hier een landschappelijke eenheid ontstaat.

Het patroon van de kavels langs de Mosselweg typeert zich door opgaand groen. Deze lijn zal worden doorgezet rond de bouwkavel van het landgoed. Met laanbomen zal de oprijlaan en een zichtas worden gemarkeerd. Natuurpoelen vormen losliggende elementen in dit landschap. Deze elementen dienen een dubbel doel. Natte natuur voor amfibieën en reptielen en compensatie van het toegevoegde bebouwde oppervlakte. Boomgroepen van verschillende soorten vormen solitaire opgaande beeldvormers op het landgoed. Een wandelpad zal op speelse wijze worden gecreëerd en geleid langs de boomgroepen waarbij op diverse plaatsen zichtpunten zullen zijn op de natuur van Dorhout Mees als op het landgoed De Mossel.



*Figuur 6. Globale nieuwe inrichting van het plangebied met nieuw landgoed ten zuidwesten van het huidige paardtrainingscentrum*

#### *Het woongebouw*

Het woongebouw op het landgoed zal op enige afstand van de weg gebouwd worden. Het landgoed wordt tussen de 1400 en 3000 m<sup>3</sup>. Hier valt alle bebouwing (dus hoofdgebouw en bijgebouwen) onder. Het terrein van het landgoed wordt omsloten door een groenstrook. Deze sluit aan bij de achterste perceelsgrens van het paardtrainingscentrum. Hierdoor wordt aangesloten bij de karakteristieke erfbeplanting zoals deze in het buitengebied van Dronten aanwezig is. De overige gronden worden ingericht als natuur en openbaar groen. Door enkele paden aan te leggen is het openbaar toegankelijk.

Het woongebouw zal bestaan uit een hoofdgebouw met twee zijvleugels die ondergeschikt zijn aan de hoofdmassa. Het woongebouw wordt een rechthoekig gebouw met flauwe dakhellingen en een ingetogen karakter, waarbij de buitengevel een ingetogen rust uitstraalt en de binnengevel een vriendelijker karakter zal verkrijgen.

Het materiaalgebruik zal voor het woongebouw bestaan uit een combinatie van een gemetselde gevel en houten delen, het dak voorzien van dakpannen en/of een rietgedekte kap, waarbij de nadruk zal liggen op een ingetogen en rustig karakter. Het woongebouw zal zich voegen in het landschappelijke vlakke landschap en een meer horizontaal dan verticaal beeld laten zien.

Evenals het woongebouw zullen ook de bijgebouwen zich in eenzelfde architectuur voegen, met dien verstande dat de functie boven de vorm wordt gesteld.

## **5. TOELICHTING OP HET JURIDISCHE SYSTEEM**

### **5. 1. Inleiding**

In voorgaande hoofdstukken zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke situatie in het plangebied aangegeven. Deze uitgangspunten zijn getoetst aan de milieu- en omgevingsaspecten en het beleid. In dit hoofdstuk worden de bestemmingen en de bijbehorende regels beschreven.

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2008. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op dezelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2008 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen conform de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden.

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsbepalingen van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels (per bestemming) de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

Het Bro bepaalt dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting. Deze toelichting heeft echter geen juridische status, maar is wel belangrijk als het gaat om de onderbouwing van hetgeen in het bestemmingsplan is geregeld en om de uitleg daarvan.

### **5. 2. Toelichting op de bestemmingen**

#### **Groen - Landgoed**

De openbaar toegankelijke gronden hebben de bestemming "Groen - Landgoed" gekregen. De gronden zijn bedoeld voor groenvoorziening, bebossing en weide met een natuurlijk karakter. Het aanleggen van paden is toegestaan binnen deze bestemming. Ook het aanleggen van waterpartijen en sloten is toegestaan binnen de bestemming "Groen - Landgoed". Binnen de bestemming moet minimaal 30% van de gronden bestaan uit bebossing en/of natuur.

#### **Recreatie - Paardensport**

Het paardtrainingscentrum heeft de bestemming "Recreatie - Paardensport". Hierbij is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij het vigerende bestemmingsplan "Dorhout Mees (8020)". Binnen de bestemming zijn de gronden en bebouwing bedoeld voor paardensport. Ook zijn er 4 recreatieve appartementen toegestaan, met een totaal oppervlak van 200 m<sup>2</sup>.

Voor de bedrijfsbebouwing inclusief de bedrijfswoning is een bouwvlak opgenomen, welke voor 50% bebouwd mag worden. Buiten het bouwvlak mag niet gebouwd worden. Binnen het bouwvlak geldt een maximum bouwhoogte van 15,00 m en een maximum goothoogte van 9,00 m. Daarnaast zijn regels opgenomen ten aanzien van de bedrijfswoning. Binnen de bestemming is één bedrijfswoning met een maximum inhoud van 1000 m<sup>3</sup> toegestaan. De maximale goot- en bouwhoogte zijn 7 en 12 meter.

### **Wonen - Landgoed**

Het landgoed en de gronden daarom heen hebben de bestemming "Wonen - Landgoed". Als hoofdgebouw mag maximaal één woongebouw met maximaal drie wooneenheden worden gerealiseerd. Het hoofdgebouw moet binnen het bouwvlak gebouwd worden een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 7 en 12 meter. Bijgebouwen kunnen tot een totale oppervlakte van 160 m<sup>2</sup> gebouwd worden binnen de bestemming "Wonen - Landgoed". De totale inhoud van de gezamenlijke bouwwerken binnen de bestemming is minimaal 1400 m<sup>3</sup> en maximaal 3000 m<sup>3</sup>.

## **5. 3. Aanduidingen en dubbelbestemmingen**

### **Luchtvaartverkeerzone**

Binnen het plangebied mogen geen gebouwen, bouwwerken of opgaande beplanting van hoger dan 45 meter gebouwd worden in verband met het zweefvliegveld ten noorden van het plangebied. Dit geldt voor het gehele plangebied.

### **Waarde - Archeologie**

Voor het gehele plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' opgenomen. Voor bodemingrepen groter dan 1,7 hectare en dieper dan 0,40 centimeter is een omgevingsvergunning nodig. Aan dergelijke ingrepen is de verplichting tot het uitvoeren van een archeologisch onderzoek gekoppeld.

## **6. UITVOERBAARHEID**

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van een plan.

### **6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

#### *Overleg en Inspraak*

Het bestemmingsplan wordt, conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), verzonden naar de overleginstanties. Tevens wordt gelegenheid tot inspraak geboden. De ingekomen overleg- en inspraakreacties worden voorzien van een gemeentelijk reactie. De reacties worden in hoofdstuk 7 'Overleg' door de gemeente beantwoord.

#### *Zienswijzen*

Het ontwerpbestemmingsplan volgt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure die is beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Het ontwerpplan wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Eenieder wordt daarbij in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling zienswijzen op het plan naar voren te brengen. Eventueel ingediende zienswijzen worden voorzien van een passend antwoord.

#### *Vervolg*

Vervolgens wordt het bestemmingsplan vastgesteld. De publicatie van het vaststellingsbesluit vindt (over het algemeen) plaats binnen twee weken na de vaststelling. Tijdens de daaropvolgende inzagetermijn (6 weken) is het mogelijk beroep in te stellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS). Het vaststellingsbesluit treedt in werking op de eerste dag ná de dag waarop de beroepstermijn afloopt, tenzij er een voorlopige voorziening is aangevraagd.

### **6. 2. Economische uitvoerbaarheid**

Het initiatief voor de ontwikkeling van het landgoed komt van een private partij. De gemeente stelt wel planologische randvoorwaarden, zoals vastgelegd in voorliggend bestemmingsplan. Tevens is een overeenkomst gesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente Dronten waarin vastgelegd is dat laatstgenoemde partij niet verantwoordelijke is voor planschade.

### **6. 3. Grondexploitatie**

Doel van de in de Wro opgenomen grondexploitatie-regeling is het bieden van ruimere mogelijkheden voor het kostenverhaal en het creëren van meer sturingsmogelijkheden. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de publiekrechtelijke weg via een exploitatieplan en de privaatrechtelijke weg in de vorm van overeenkomsten. In het geval van een exploitatieplan kan de gemeente eisen en regels stellen ten aanzien van de desbetreffende gronden, woningbouwcategorieën en fasering. Bij de privaatrechtelijke weg worden dergelijke afspraken in een anterieure overeenkomst vastgelegd.

Er worden door de gemeente geen kosten gemaakt aan dit project. Het opstellen van een exploitatieplan is dan ook niet noodzakelijk.

===