

**Vooroverlegrapportage
Bestemmingsplan
Landgoed Mosselweg 9**

Inleiding

Momenteel is het bestemmingsplan in voorbereiding voor de realisatie van een landgoed aan de Mosselweg 9 te Biddinghuizen. Het bestemmingsplan voorziet in een woongebouw gecombineerd met natuurontwikkeling.

Het voorontwerpbestemmingsplan "Landgoed Mosselweg 9" heeft het traject van vooroverleg doorlopen. Deze rapportage gaat in op de reacties die ontvangen zijn. Het voorontwerp zal waar nodig worden aangepast aan de opmerkingen die in deze rapportage zijn gemaakt. De rapportage wordt opgenomen in het bestemmingsplan, dat vervolgens als ontwerp ter inzage zal worden gelegd.

Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro

In het kader van het vooroverleg op grond van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerp bestemmingsplan toegezonden aan de volgende instanties:

1. Provincie Flevoland
2. VROM inspectie
3. Waterschap Zuiderzeeland

Binnen de gestelde termijn zijn er twee reacties ontvangen (nummer 1 en 2), waarvan de VROM inspectie heeft aangegeven geen opmerkingen te hebben. Het waterschap heeft buiten de termijn gereageerd. Deze reactie wordt echter uit coulance toch behandeld.

Provincie Flevoland, 10 juni 2011

1. De planregels voor de bestemming Landgoed-Wonen zijn te ruim van opzet, aangezien deze de mogelijkheid biedt tot realisatie van woonhuizen. Op basis van het provinciaal beleid is op een landgoed van 5 ha in beginsel een woongebouw van allure toegestaan met een beperkt aantal wooneenheden. Verzocht wordt om in de planregels een aanpassing door te voeren, zodat er 1 woonhuis mogelijk wordt met daarin maximaal 3 wooneenheden.

Overweging

In het ontwerp van de inrichting van het landgoed is het de opzet op één woongebouw van allure te realiseren met daar omheen 5 ha natuurontwikkeling. Dit is niet helemaal helder in de planregels doorvertaald. De planregel zal daarop aangepast worden. Dit om te voorkomen dat er een wooncluster ontstaat. Ook zal in de toelichting bij de bestemmingsomschrijving hier op ingegaan worden.

2. In de beleidsregel "kleinschalige ontwikkelingen in het buitengebied (2008)" is bepaald dat er maximaal 30% bebouwing mag plaatsvinden voor functies op een voormalig agrarisch erf. In de planregels is het echter mogelijk om 50% bebouwing te realiseren. Verzocht wordt om dit aan te passen.

Overweging

In het huidige bestemmingsplan "Dorhout Mees (8020)" heeft het perceel aan de Mosselweg 9 een bestemming "Recreatie". In dit bestemmingsplan zijn alle activiteiten die nu in het bestemmingsplan Landgoed Mosselweg mogelijk worden gemaakt al mogelijk, met uitzondering van de recreatie appartementen. Deze recreatieappartementen worden in de huidige bebouwing gerealiseerd en hebben dus geen extra verhard oppervlak tot gevolg.

De bouwmogelijkheden die dit bestemmingsplan mogelijk maakt, zijn op dit moment al in het bestaande bestemmingsplan mogelijk. Voor de bouwmogelijkheden m.b.t. de paardensportvoorzieningen die op het erf aanwezig zijn, is dit plan conserverend van aard. Het bestemmingsplan blijft daarom op dit onderdeel ongewijzigd.

3. Er wordt gewezen op de mogelijkheid om d.m.v. een experimentenkader af te wijken van de genoemde richtlijnen.

Overweging

Er is geen aanleiding om van dit experimentenkader gebruik te maken, aangezien de ontwikkeling van het landgoed binnen de kaders van het provinciale beleid plaats zal vinden.

4. Enkele aanpassingen in de toelichting voor het aspect ecologie:

- a. Er moet meer ingegaan worden op de externe werking van de ontwikkeling op het de Natura 2000. Hierbij kan de ontwikkeling als een positieve natuurinclusieve worden aangegeven.
- b. Bij daadwerkelijke realisatie van het landgoed moet er een toets plaatsvinden aan de Flora en Faunawet. De ontwikkeling kan leiden tot een belangrijke natuurwinst voor beschermde soorten. Ook dit punt kan meegenomen worden.

Overweging

Paragraaf 3.3 is inderdaad beperkt voor wat betreft de door de provincie genoemde punten. In het ontwerpbestemmingsplan zal de toelichting worden aangevuld met de volgende teksten:

"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 instand-houdingsdoelstellingen voor het Natura 2000-gebied. Zie hiervoor ook de paragraaf "Soortenbescherming"."

"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 ge-boed rond Dorhout Mees enerzijds en het open agrarische cultuurland-schap anderzijds. Het gebied vormt hierdoor in de toekomst een geschikte habitat voor verschillende soorten flora en fauna."

5. Voorgesteld wordt om in de paragraaf over archeologie de volgende tekst op te nemen:

"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 Dronten 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."

Overweging

De paragraaf zal worden aangevuld met de bovenstaande tekst.

Waterschap Zuiderzeeland, 19 juli 2011

1. Voor de aanleg van natuurlijke poelen welke ter compensatie zijn bedoeld, dient u contact op te nemen met de heer van der Molen van het team, vergunningverlening, via email.

Overweging

De betreffende ondernemer heeft inmiddels met het waterschap hierover afstemming gehad en zal voor de aanleg van de poelen contact met het waterschap opnemen. De toelichting (paragraaf 3.6) wordt hierop aangevuld.

2. Voor het verwerken van het afvalwater vanuit de woning (er wordt gesproken over een IBA) moet in overleg met het waterschap worden getreden. Dit in verband met kwetsbaar ondiep kwelwater.

Overweging

Dit onderwerp maakt onderdeel uit van het bouwbesluit. Er wordt t.z.t. een omgevingsvergunning aangevraagd voor een landhuis waar ook in zal komen te staan hoe het afvalwater wordt verwerkt. Aangezien de ondernemer nog niet direct de middelen heeft om over te gaan tot de bouw van de woning is het niet zinvol om hierover in dit stadium in overleg te treden. Over 5 jaar kunnen de inzichten anders zijn. De ondernemer zal wanneer de plannen voor het landhuis concreter worden, in overleg treden met het waterschap voor wat betreft de riolering. De toelichting (paragraaf 3.6) wordt hierop aangevuld.