

**De raad van de gemeente Dronten,**

gelezen het voorstel van het college van 12 december 2011, No. B11.002139

gelet op het bepaalde in de artikel 3.8.1 van de Wet ruimtelijke ordening en de inhoud van bijgaand raadsvoorstel;

gezien het advies van de raadscommissie van februari 2012;

overwegende dat het ontwerp bestemmingsplan Landgoed Mosselweg 9 (8021) vanaf 20 oktober tot en met 30 november 2011 voor een ieder ter inzage heeft gelegen;

dat tijdens deze periode zienswijzen zijn ingediend door de Provincie Flevoland (28 november 2011);

gezien de onderstaande inhoud van de zienswijzen en de bijbehorende overwegingen:

**A. Provincie Flevoland (28 november 2011)**

A.1 In artikel 5 van het bestemmingsplan zijn naast het woongebouw ook bijgebouwen toegestaan. Dit met een maximum van 160m<sup>2</sup>. In de planregels moet worden opgenomen dat de bijgebouwen niet voor bewoning in aanmerking komen.

Overweging

*In artikel 5 wordt niets gezegd over het niet bewonen van de bijgebouwen. Dit artikel zal worden aangevuld met een 5.6 "specifieke gebruiksregels" waarin het gebruik van bijgebouwen voor bewoning wordt verboden.*

***Deze reactie leidt tot aanvulling van artikel 5 met specifieke gebruiksregels.***

A.2 De provincie heeft geen bezwaar tegen het wijzigen van de bestemming voor het vestigen van een zorgfunctie. De provincie wil wel vast leggen dat ook dan de hoofdfunctie "wonen" blijft en er geen toename van het aantal wooneenheden plaatsvindt.

Overweging

*Eén van de genoemde voorwaarden in artikel 5.5 voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid is dat de woonfunctie de hoofdfunctie blijft. Dit staat vermeld onder artikel 5.5.1.a.2.*

*In artikel 5.5.1.a. is geen voorwaarde opgenomen omtrent het aantal wooneenheden. Dit zal worden aangevuld met een voorwaarde dat het aantal wooneenheden niet mag toenemen.*

***Deze reactie leidt tot aanpassing van artikel 5.5.1.a.***

A.3 Uit de toelichting blijkt nu te weinig dat de realisatie van het landgoed gebonden is aan bepaalde eisen vanuit beeldkwaliteit en welstand. De plantoelichting moet op dit punt worden aangevuld.

Overweging

Op pagina 6 (paragraaf 2.3) wordt ingegaan op de welstandsnota. Deze tekst is echter nog de tekst van het geldende beleid ten tijde van de inzage van het voorontwerpbestemmingsplan. Inmiddels heeft er een aanpassing van de welstandsnota plaatsgevonden voor wat betreft de voorwaarden welke gelden voor landgoederen. De tekst op deze pagina moet hierop aangepast worden. In bijlage 1 is de nieuwe tekst opgenomen.

**Deze reactie leidt tot aanpassing van de plantoelichting pagina 6 (paragraaf 2.3) voor wat betreft de welstandsnota.**

Dat er ook enkele ambtshalve wijzigingen zijn met de daarbij behorende overwegingen:

- B. Verwijderen aanduiding "vrijwaringszone-buisleidingenstraat" en de daarbij behorende voorwaarden:  
*Op de verbeelding is de aanduiding "vrijwaringszone-buisleidingenstraat" opgenomen. Deze aanduiding komt voort uit een reserveringsstrook welke het rijk eerder had aangegeven voor de aanleg van een nieuwe buisleiding die tussen Eemshaven en Rijnmond komt te liggen. Inmiddels heeft het rijk een nieuwe Structuurvisie Buisleidingen opgesteld en is er voor een ander tracé gekozen voor de aanleg van deze buisleiding. Deze aanduiding is dus niet meer relevant en kan van de verbeelding verwijderd worden.  
Hieruit voortvloeiend kunnen ook artikel 3.1.f., artikel 5.1.c, artikel 4.1.d, artikel 10.2 en artikel 10.3 (bevatten allen bouwregels voor deze zone) geschrapt worden.*
- C. De nummering in artikel 4.4 loopt niet correct. Dit wordt aangepast zodat er niet twee keer een lid a is.
- D. In artikel 11 is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor het bouwen van een antennemast van maximaal 30 meter hoog. Deze afwijking kan alleen worden toegepast wanneer deze in overeenstemming is met het gemeentelijke antennebeleid. Artikel 11 zal hierop worden aangevuld.

**B E S L U I T:**

- I. De zienswijze van Provincie Flevoland ontvankelijk en gegrond te verklaren;
- II. Het bestemmingsplan "Landgoed Mosselweg 9 (8021)" op grond van artikel 3.8 lid 1 sub e van de Wet ruimtelijke ordening gewijzigd vast te stellen voor wat betreft de volgende punten;
  - A. De plantoelichting pagina 6 (paragraaf 2.3) voor wat betreft de welstandsnota gewijzigd vast te stellen conform de in bijlage 1 opgenomen tekst;
  - B. De planregels artikel 3.1.f. , artikel 4.1.d, artikel 4.4., artikel 5.1.c, artikel 10 en artikel 11 aan te passen conform de in bijlage 2 opgenomen tekst;

- C. De verbeelding gewijzigd vast te stellen door het verwijderen van de aanduiding "vrijwaringszone-buisleidingenstraat";
- III. Voor de overige delen het onderhavige bestemmingsplan vast te stellen conform het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan "Landgoed Mosselweg 9 (8021)";
- IV. Geen exploitatieplan voor het onder III genoemde bestemmingsplan vast te stellen.

Dronten, donderdag 23 februari 2012

De raad van Dronten



D. Petrusma  
griffier



mr. A.B.L. de Jonge  
voorzitter

## BIJLAGE 1: AANGEPASTE PLANTOELICHTING

### - 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 worden 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.

## **BIJLAGE 2: GEWIJZIGDE PLANREGELS**

*Alleen de gewijzigde planregels zijn hieronder uitgeschreven. Voor het overige blijven de planregels gelden die in het ontwerpbestemmingsplan zijn opgenomen.*

### **Artikel 3: Groen – Landgoed**

#### **3.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Groen - Landgoed' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. bebossing;
- c. paden;
- d. het behoud en de ontwikkeling van natuurlijke en landschappelijke waarden;
- e. dagrecreatief medegebruik;
- f. het tegengaan van te hoge bouwwerken en beplanting in verband met het vrijhouden van invlieghoogtes van het nabijgelegen zweefvliegterrein, ter plaatse van de gebiedsaanduiding "luchtvaartverkeerzone";

met daaraan ondergeschikt:

- g. infrastructurele voorzieningen;
- h. nutsvoorzieningen;
- i. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- j. sloten, vijvers en daarmee gelijk te stellen water;

met de daarbijbehorende:

- k. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

## **Artikel 4: Recreatie - Paardensport**

### **4.1. Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Recreatie - Paardensport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een paardensportterrein;
- b. gebouwen en overkappingen ten behoeve van:
  - 1. de paardensport;
  - 2. een pensionstalling;
  - 3. appartementen ten behoeve van recreatieve bewoning;
- c. een bedrijfswoning;
- d. het tegengaan van te hoge bouwwerken en beplanting in verband met het vrijhouden van invlieghoogtes van het nabijgelegen zweefvliegterrein, ter plaatse van de gebiedsaanduiding "luchtvaartverkeerzone";

met daaraan ondergeschikt:

- e. het behoud en de ontwikkeling van natuurlijke en landschappelijke waarden;
- f. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke waardevolle erfsingelbeplanting;

met de daarbijbehorende:

- g. groenvoorzieningen en bebossing;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. wegen en paden;
- j. waterlopen en waterpartijen;
- k. nutsvoorzieningen;
- l. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### **4.4. Specifieke gebruiksregels**

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van meer dan 4 appartementen voor recreatieve bewoning;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van appartementen voor recreatieve bewoning over een gezamenlijke oppervlakte van meer dan 200 m<sup>2</sup>;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van appartementen voor recreatieve bewoning, anders dan in de bestaande bebouwing;
- d. gebruik van de recreatiewoningen anders dan ten behoeve van een bedrijfsmatige exploitatie;
- e. het verwijderen van erfbeplanting, indien het niet betreft het in ondergeschikte mate verwijderen in het kader van het normaal onderhoud van de erfsingelbeplanting.

## **Artikel 5: Wonen - Landgoed**

### **5.1. Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Wonen - Landgoed' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een woongebouw;
- b. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen;
- c. het tegengaan van te hoge bouwwerken en beplanting in verband met het vrijhouden van invlieghoogtes van het nabijgelegen zweefvliegterrein, ter plaatse van de gebiedsaanduiding "luchtvaartverkeerzone";

met daaraan ondergeschikt:

- d. wegen, woonstraten en paden;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. water;

met de daarbijbehorende:

- h. tuinen, erven en terreinen;
- i. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

## **Artikel 10: Algemene aanduidingsregels**

### **10.1. luchtvaartverkeerzone**

#### *10.1.1. Bouwregels*

Voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende regel:

- de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal niet hoger zijn dan 45,00 m.

#### *10.1.2. Specifieke gebruiksregels*

Tot een gebruik, strijdig met deze gebiedsaanduiding, wordt in ieder geval gerekend:

- het gebruik van de gronden voor opgaande beplanting met een grotere hoogte dan 45,00 m.



### **Artikel 11: Algemene afwijkingsregels**

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van:

- a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages, tot ten hoogste 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de regels in die zin dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van zend-, ontvang- en/of antennemasten wordt vergroot tot ten hoogste 30,00 m, mits:
  1. het plaatsen van de zend-, ontvang- en/of antennemasten passend is in het gemeentelijke antennebeleid;
  2. bij de plaatsing wordt aangesloten bij bestaande hoge elementen zoals gebouwen, torens, torensilo's of masten;
  3. bij de plaatsing rekening wordt gehouden met een goede bereikbaarheid en landschappelijke inpasbaarheid;
  4. de noodzaak van de plaatsing wordt aangetoond, waarbij het principe geldt dat er voorkeur bestaat voor de plaatsing van één grote antenne boven meerdere kleine antennes;
  5. aangetoond is dat er geen onevenredige schade wordt gedaan aan de veiligheid en de gezondheid.