



De raad van de gemeente Dronten,

gelezen het voorstel van het college van 9 december 2008, No. B08.001596

gelet op het bepaalde in artikel 3.8 lid 1 van de Wet op de ruimtelijke ordening en de inhoud van bijgaand raadsvoorstel;

gezien het advies van de raadscommissie van januari 2009;

overwegende dat het bestemmingsplan landgoed Roggebotstaete – plan De Voorde vanaf 29 september 2008 tot en met 10 november 2008 voor een ieder ter inzage heeft gelegen;

dat gedurende deze periode twee zienswijzen zijn ingediend door:

1. Gedeputeerde Staten van Flevoland, Visarenddreef 1 te Lelystad, ontvangen op 23 oktober 2008;
2. Wijn en Stael advocaten, namens Interprojekt Holding BV en Propinter Vastgoedexploitatie BV, Victorialaan 15, 5213 JG te 's Hertogenbosch, ontvangen op 10 november 2008;

dat de hierboven genoemde zienswijzen tijdig zijn ingediend en derhalve ontvankelijk zijn;

dat de zienswijzen en de overwegingen ten aanzien daarvan zijn weergegeven in bijlage 1 bij dit besluit;


dat het plan ambtshalve op een aantal onderdelen dient te worden gewijzigd, welke in bijlage 2 zijn opgenomen;

B E S L U I T:

- I. De ingebrachte zienswijzen van reclamanten ontvankelijk doch ongegrond te achten, conform de bij het besluit behorende bijlage 1;
- II. Het bestemmingsplan 'Landgoed Roggebotstaete – plan De Voorde (8080)' op grond van artikel 3.8 lid 1 sub e van de Wet op de ruimtelijke ordening gewijzigd vast te stellen, conform de bij het besluit behorende bijlage 2;
- III. Geen exploitatieplan voor het onder II genoemde bestemmingsplan vast te stellen.

Dronten, 29 januari 2009

de raad van Dronten,


mr. A.B.L. de Jonge
voorzitter


D. Petrusma
griffier

BIJLAGE 1: ZIENSWIJZEN MET GEMEENTELIJKE OVERWEGINGEN

1. Gedeputeerde Staten van Flevoland, Visarenddreef 1 te Lelystad

Gedeputeerde Staten van Flevoland geven aan dat het bestemmingsplan 'Landgoed Roggebotstaete – plan De Voorde (8080)' in strijd is met het provinciaal beleid:

Op een landgoed is slechts bewoning toegestaan, terwijl de activiteiten van stichting deVoorde voornamelijk bedrijfsmatige activiteiten betreft zoals horeca, educatie en activiteiten met een medische achtergrond.

Hiernaast is in de provinciale beleidsregel 'kleinschalige ontwikkelingen in het landelijk gebied' aangegeven welke activiteiten op welke schaal mogelijk zijn. De activiteiten die in het bestemmingsplan worden toegestaan, zijn hiermee niet in overeenstemming.

Gedeputeerde Staten geven wel aan dat het wellicht mogelijk is voor dit plan het experimentenkader uit het Omgevingsplan toe te passen. Hier is echter wel een positief oordeel van Provinciale Staten voor nodig. Deze procedure is reeds in gang gezet, maar op het moment van het indienen van deze zienswijze (ontvangen op 23 oktober 2008) is de uitkomst hiervan nog niet bekend. Daarom is deze zienswijze ingediend.

Overwegingen ten aanzien van de zienswijze

Ten behoeve van de toepassing van het experimentenkader uit het Omgevingsplan Flevoland 2006 heeft het college van Dronten op 16 september 2008 ingestemd met de notitie 'Toepassing Experimentenkader Omgevingsplan'. Deze notitie is toegezonden aan Gedeputeerde Staten van Flevoland (GS) met het verzoek de notitie voor te leggen aan Provinciale Staten (PS). In haar vergadering van 21 oktober 2008 hebben GS besloten het plan te steunen en PS te raadplegen (conform het Omgevingsplan) alvorens te besluiten tot medewerking aan planontwikkeling op experimentele basis. Op 20 november 2008 is het plan aan de orde geweest tijdens de vergadering van de commissie Ruimte van PS. De commissie heeft positief geoordeeld over het plan. Op 6 januari 2009 zullen GS naar verwachting besluiten om het experimentenkader toe te passen. GS hebben daarmee geen bezwaar meer tegen onderhavige planontwikkeling.

De zienswijze is daarmee ongegrond geworden.

2. Wijn en Stael advocaten, namens Interprojekt Holding BV en Propinter Vastgoedexploitatie BV, Victorialaan 15, 5213 JG te 's Hertogenbosch.

1. *Belang*

Interprojekt en Propinter zijn reeds jaren bezig met de ontwikkeling van het (grotendeels) buitendijks gebied van Ketelhaven. Hiervoor is in januari 2008 een plan gepresenteerd aan het college genaamd 'Ontwikkeling Buitendijks Recreatieplan Ketelhaven, versie januari 2008'. Het college heeft dit plan geaccordeerd en samen met de door de gemeente opgestelde 'Visie en randvoorwaarden ontwikkeling Ketelhaven, eindversie 8 februari 2008' ter goedkeuring aan de gemeenteraad voorgelegd. De raad heeft voornoemde stukken goedgekeurd.

Propinter en Interprojekt waren verbaasd dat zij niet geïnformeerd waren over het plan, vanwege de ligging nabij Ketelhaven en de negatieve consequenties op de exploitatie van Lands End (in eigendom van Propinter) en het buitendijks gebied van Ketelhaven. Propinter en Interprojekt menen hierom dat er geen ruimte is voor de ontwikkeling van 'Plan deVoorde'. Het bestemmingsplan zou dan ook niet moeten worden vastgesteld vanwege een aantal redenen.

2. *Strijd met artikel 3.8 Wro.*

De kennisgeving van het ontwerp bestemmingsplan is gedaan door Burgemeester en Wethouders. In de kennisgeving wordt vermeld dat tijdens de terinzagelegging zienswijzen bij het college naar voren kunnen worden gebracht. Op basis van artikel 3.8 Wro lid 1 sub d blijkt echter volgens reclamant dat de gemeenteraad het bestuursorgaan is bij wie zienswijzen naar voren dienen te worden gebracht. Hieruit volgt volgens reclamant tevens dat de kennisgeving door de gemeenteraad dient te geschieden.

3. *Grootschalig bouwvolume in het buitengebied.*

Op basis van het oude bestemmingsplan konden op het landgoed 3 woongebouwen van elk maximaal 3500 m³ worden gerealiseerd, dus een totaal bouwvolume van 10.500 m³. Onderhavig bestemmingsplan faciliteert een bouwvolume van 110.000 m³. Reclamant acht het onbegrijpelijk dat de gemeente een dergelijk bouwvolume mogelijk wil maken. In dit kader wordt gewezen op de provinciale beleidsregel 'kleinschalige ontwikkelingen in het landelijk gebied'.

4. *Strijd met provinciaal beleid.*

Zoals in het ontwerp bestemmingsplan is weergegeven is het bestemmingsplan in strijd met het Omgevingsplan Flevoland 2006. Aangegeven wordt dat in dit geval gebruik kan worden gemaakt van het Experimentenkader. Voorwaarde hiervoor is een tussen gebiedspartners overeengekomen integraal plan voor het gebied waarin een kwaliteitsimpuls voor het gebied wordt aangetoond. Ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan was er nog geen door de provincie geaccordeerd integraal plan. Hiermee is dus sprake van strijd met het provinciaal beleid.

5. *Strijd met artikel 3:11 Awb.*

Reclamanten stellen zich op het standpunt dat in strijd met artikel 3:11 Awb is gehandeld. De memo welke is opgesteld in verband met het Experimentenkader is niet ter inzage gelegd, terwijl alle stukken die redelijkerwijs nodig zijn voor een beoordeling van het ontwerp ter inzage moeten worden gelegd.

6. *Verkeersbewegingen.*

In het verkeersonderzoek wordt geen rekening gehouden met ontwikkelingen in Ketelhaven zoals in de gemeentelijke visie op Ketelhaven verwoord. Het gaat om de ontwikkeling tot nautisch centrum van nationaal formaat, de uitbreiding van het aantal ligplaatsen, de toevoeging van woningen en andere binnendijkse ontwikkelingen. Hier komt nog bij dat de N23 zal worden opgewaardeerd tot vierbaansweg, met een ongelijkvloerse kruising bij Dronten. Hierdoor kunnen bezoekers Ketelhaven niet meer via Dronten bereiken, maar alleen via de Vossemeerdijk. Hier is ook geen rekening mee gehouden in het onderzoek.

Verder vindt reclamant de verwachting dat een relatief hoog percentage met het openbaar vervoer komt, niet realistisch. Het werkelijke aantal verkeersbewegingen zal hoger zijn.

Tot slot blijkt uit het onderzoek niet duidelijk op welke wijze rekening is gehouden met de verkeersbewegingen als gevolg van personeel.

Kortom, het onderzoek is niet representatief en kan daarom niet ten grondslag worden gelegd aan dit bestemmingsplan.

7. *Parkeren.*

De parkeerbehoefte is niet op de juiste wijze berekend. Er wordt bij een aantal voorzieningen (waaronder het restaurant op de eerste terp) uitgegaan van een verdeling tussen interne gasten (75%) en externe bezoekers (25%). Deze verdeling is niet onderbouwd en niet juridisch afdwingbaar.

8. *Economische uitvoerbaarheid.*

Reclamanten constateren dat in de toelichting van het plan niet inzichtelijk wordt gemaakt dat daadwerkelijk sprake is van een sluitende grondexploitatie. Daarmee staat niet vast dat het plan daadwerkelijk financieel-economisch uitvoerbaar is.

9. *Ecologische Hoofdstructuur (EHS).*

Het landgoed Roggebotstaete is voor een groot deel onderdeel van de EHS. Uit de natuurtoets blijkt dat het plan op 13 maart 2008 is bezocht, dus in de winterperiode. Volgens de natuurtoets is desondanks een goede indruk gekregen van het gebied. Reclamant deelt deze mening niet, mede gezien het feit dat in het bureauonderzoek staat dat er volgens het Natuurloket nauwelijks gegevens bekend zijn over de verschillende soortengroepen door weinig of slecht onderzoek.

Over de effecten op de EHS wordt geschreven dat alleen een toename van recreatie een versturende factor zal zijn. Bij deze verwachting worden allerlei aannames gedaan: dat men op de paden blijft en dat in de herfst en winter minder mensen het bos zullen bezoeken.

Tot slot wordt in de natuurtoets geen rekening gehouden met de toename van verkeer. Op basis van het verrichte onderzoek kan dan volgens reclamant ook niet worden geconcludeerd dat de ontwikkeling de wezenlijk kenmerken en waarden van de EHS niet aantast.

10. *Natura 2000.*

Het Ketel- en Vossemeergebied zijn aangewezen als Speciale Beschermingszone onder de Vogelrichtlijn. Daarnaast is er een ontwerp besluit tot aanwijzing als Natura 2000-gebied. Voor plannen die significante gevolgen kunnen hebben voor een dergelijk gebied dient een passende beoordeling te worden opgesteld. Uit het arrest van het Hof van Justitie inzake de kokkelvisserij (7 september 2004) volgt dat de gemeenteraad een plan zonder passende beoordeling kan vaststellen als op grond van objectieve gegevens is uitgesloten dat het plan significante gevolgen heeft voor het betrokken gebied.

Reclamant is van mening dat niet vaststaat dat het plan geen significante effecten heeft. In de natuurtoets staat dat er naar verwachting geen significante effecten zijn. Een verwachting is volgens reclamant niet voldoende.

Gelet op bovenstaande concludeert reclamant dat niet de benodigde zorgvuldigheid is betracht en onjuiste aannames worden gedaan. Verzocht wordt de zienswijzen gegrond te verklaren en het bestemmingsplan niet vast te stellen.

Overwegingen ten aanzien van de zienswijze

1. *Belang*

Reclamant merkt op dat het college haar plannen heeft getoetst op planologische en bestuurlijke haalbaarheid en vervolgens heeft geaccordeerd. Daarna heeft de gemeenteraad de plannen goedgekeurd volgens reclamant. Dit klopt niet. In het rapport 'Ontwikkeling Ketelhaven, visie en randvoorwaarden' wordt aangegeven dat vaststelling van deze visie (ofwel de ontwikkelingskoers) niet automatisch betekent dat de bij de gemeente bekend zijnde plannen (ter invulling van haar visie) ook hiermee zijn vastgesteld. De gemeente heeft deze plannen opgenomen ter illustratie op welke manier de visie ingevuld zou kunnen worden. Wel is ten aanzien van het plan van reclamant aangegeven dat dit past binnen de door de gemeenteraad in 2004 gestelde kaders voor het buitendijkse gebied. Echter, de verdere uitwerking en onderzoek naar de haalbaarheid (op het gebied van natuur, buitendijkse ontwikkelingen, economische uitvoerbaarheid, etc.) bepaalt of de gemeente planologische medewerking aan het plan zal verlenen of niet.

Daarnaast is reclamant van mening dat vestiging van stichting deVoorde met voorzieningen als horeca, een hotel en een wellnesscenter negatieve consequenties heeft op de exploitatie van Lands End en de verdere ontwikkeling van het buitendijkse gebied bij Ketelhaven. Het is echter zo dat de benoemde functies alle ten dienste staan van de werkzaamheden van Stichting deVoorde, namelijk gezondheidszorg en educatie. Stichting deVoorde biedt trainingen, trajecten en opleidingen die gericht zijn op een duurzame verandering van leef- en werksituaties. Commerciële exploitatie van de genoemde (ondergeschikte) functies is dan ook niet aan de orde. Dit is ook juridisch vertaald in de planregels. Zo betreft het bijvoorbeeld een 'hotel ten behoeve van educatie en congressen', 'woningen ten behoeve van educatie' en een 'zwembad uitsluitend ten behoeve van de gezondheidszorg'. Deze functies worden ook nog eens nader gespecificeerd in artikel 1.1 van de planregels, de begrippen. De vrees voor negatieve consequenties voor de plannen van reclamant is dan ook ongegrond. De genoemde uitgangspunten van stichting deVoorde zijn, waar mogelijk, nog extra aangescherpt in de planregels, zodat ook handhavend kan worden opgetreden in geval van gebruik van de functies voor doeleinden anders dan die van stichting deVoorde. De zienswijze is op dit onderdeel ongegrond.

2. Strijd met artikel 3.8 Wro.

Het college is het orgaan dat de gemeenteraad het bestemmingsplan ter vaststelling voorlegt. In dat kader worden ook de ingediende zienswijzen aan de gemeenteraad voorgelegd en nemen zij ook een besluit omtrent die zienswijzen. Het college is in dit kader het uitvoerende orgaan wat betreft de kennisgeving en het ontvangen van de zienswijzen. De gemeenteraad is het uiteindelijke besluitvormende orgaan. Het college zendt de ingebrachte zienswijzen door aan het daartoe bevoegde bestuursorgaan, zulks conform het bepaalde in artikel 6:15 Algemene wet bestuursrecht (Awb). De zienswijze is op dit onderdeel ongegrond.

3. en 4. Grootschalig bouwvolume in het buitengebied/ strijd met provinciaal beleid

Het grootschalige bouwvolume is inderdaad in strijd met de provinciale beleidsregel 'Kleinschalige ontwikkelingen in het landelijk gebied'. Parallel aan deze bestemmingsplanprocedure is echter aan Gedeputeerde Staten (GS) van Flevoland verzocht om op basis van het Experimentenkader uit het Omgevingsplan Flevoland 2006 medewerking te verlenen aan dit plan. Door toepassing van het Experimentenkader kan afgeweken worden van het provinciaal beleid om gewenste integrale ontwikkelingen met wonen, recreatie, natuur, water en bedrijvigheid mogelijk te maken. GS hebben in haar vergadering van 21 oktober 2008 besloten het plan te steunen en PS te raadplegen (conform het Omgevingsplan) alvorens te besluiten tot medewerking aan planontwikkeling op experimentele basis. Op 20 november 2008 is het plan aan de orde geweest tijdens de vergadering van de commissie Ruimte van PS. De commissie heeft positief geoordeeld over het plan. Op 6 januari 2009 zullen GS naar verwachting besluiten om het experimentenkader toe te passen. GS hebben daarmee dus geen bezwaar meer tegen onderhavige planontwikkeling en het plan is daardoor niet in strijd met het provinciaal beleid. Overigens dient een bestemmingsplan niet in strijd te zijn met een goede ruimtelijke ordening. Dat is hier niet aan de orde. De provincie heeft voldoende instrumenten gekregen om eventueel corrigerend op te treden tegen plannen om het provinciaal belang te waarborgen.

De zienswijze is op dit onderdeel ongegrond.

5. Strijd met artikel 3:11 Awb

Op basis van artikel 3:11 Awb dienen bij het ontwerp van een besluit alle stukken die redelijkerwijs nodig zijn voor de beoordeling van een ontwerp ter inzage te worden gelegd. Naast het ontwerpbesluit en het bestemmingsplan hebben alle onderzoeken die betrekking hebben op het plan ter inzage gelegen.

Parallel aan de bestemmingsplanprocedure is aan Gedeputeerde Staten van Flevoland gevraagd om op basis van de notitie 'Toepassing Experimentenkader Flevoland' het

experimentenkader toe te passen om af te wijken van het Omgevingplan. De notitie heeft wat dat betreft geen enkele meerwaarde voor de beoordeling van de inhoud van het bestemmingsplan door reclamant of welke belanghebbende dan ook. De inhoud van het plan komt niet in het geding door het ontbreken van de betreffende notitie. Eventuele belanghebbenden zijn dan ook niet benadeeld door het ontbreken van de notitie bij de stukken die ter inzage lagen.

De zienswijze is op dit onderdeel dan ook ongegrond.

6. Verkeersbewegingen.

Aangegeven wordt dat in het verkeersonderzoek geen rekening gehouden wordt met ontwikkelingen in Ketelhaven zoals verwoord in de gemeentelijke visie op Ketelhaven. In die gemeentelijke visie wordt echter weergegeven dat de Colijnweg de hoofdontsluiting is en blijft voor Ketelhaven. De Colijnweg wordt in dat kader ook aangeduid als ontwikkelingsas tussen Dronten en Ketelhaven. Dit moet een levendige verbinding worden door middel van een extensieve recreatieve invulling. De Vossemeerdijk blijft wel voor autoverkeer toegankelijk, maar wordt in de gemeentelijke visie alleen geaccentueerd als hoofdfietsroute. De stellingname dat de N23 ter hoogte van Dronten te zijner tijd ongelijkvloers wordt en Ketelhaven daardoor niet meer via Dronten te bereiken is, maar alleen via de Vossemeerdijk, is absoluut onjuist. Concrete plannen voor dergelijke verkeersoplossingen zijn er nog niet. Bovendien zou dit volstrekt onlogisch zijn, gezien de hierboven genoemde gemeentelijke visie op Ketelhaven. Veel bewoners van Ketelhaven maken gebruik van de voorzieningen in de kern Dronten.

Het percentage bezoekers dat met het openbaar vervoer komt is mede gebaseerd op het feit dat stichting deVoorde een milieubewuste stichting is die natuur en milieu hoog in het vaandel heeft. Mede daarom zal de stichting ook een pendelbus inzetten tussen Roggebotstaete en de (toekomstige) stations in Kampen en Dronten. Verder zullen groepen veelal met een bus komen. Deze uitgangspunten zijn ook mede gebaseerd op de huidige ervaringen van de stichting op het landgoed Den Alerdinck, in Laag Zuthem (nabij Zwolle). Met betrekking tot de verkeersbewegingen van medewerkers staat duidelijk in het onderzoek dat gerekend is met fulltime en parttime personeel, zowel permanent aanwezig in de dienstwoningen als van buiten, bij volledig gebruik van alle terpen.

De zienswijze is op dit onderdeel ongegrond.

7. Parkeren.

Bij de berekening van de parkeerbehoefte is gebruik gemaakt van CROW publicatie 162 "parkeerkencijfers – Basis voor parkeernormering". Dit is een landelijk geldende richtlijn die algemeen geaccepteerd wordt binnen de ruimtelijke ordening. Aangegeven wordt dat de landelijke standaard wat betreft een aantal voorzieningen van Stichting deVoorde niet direct toepasbaar is vanwege het specifieke karakter van die voorzieningen. Dit heeft te maken met het feit dat de gebruikers van die voorzieningen veelal de gasten op het landgoed zijn. Zoals reeds eerder aangegeven staan de benoemde functies, zoals een restaurant, namelijk alle ten dienste van de werkzaamheden van Stichting deVoorde, gezondheidszorg en educatie. Het restaurant zal niet zelfstandig commercieel geëxploiteerd worden. Dit is verrekend in de parkeerbehoefte. Zo is de verdeling van 75% interne gasten en 25% externe bezoekers voor enkele voorzieningen, zoals het restaurant, gemaakt op basis van de ervaringen op de huidige locatie (landgoed Den Alerdinck in Laag Zuthem) en op basis van het businessplan. De 25% externe bezoekers zal met name bestaan uit familie en vrienden van opgenomen patiënten en bezoekers van het (openbare) landgoed.

In de verkeerskunde is bovenstaande wijze van berekenen een reguliere werkwijze. De berekening van de parkeerbehoefte wordt dan ook als aannemelijk en juist beschouwd. De zienswijze is op dit onderdeel ongegrond.

8. *Economische uitvoerbaarheid.*

In de toelichting van het bestemmingsplan staat dat er een exploitatieovereenkomst is gesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente en dat tevens met betrekking tot eventuele planschade een overeenkomst is gesloten tussen beide partijen. Exploitatie- en/of planschadeovereenkomsten hoeven op grond van artikel 10 lid 2 van de Wet openbaarheid van bestuur (Wob) niet bij het ontwerp bestemmingsplan ter inzage te liggen om de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aan te tonen. Vermelding van deze overeenkomsten in de toelichting is dan ook voldoende.

De zienswijze is op dit onderdeel ongegrond.

9. *Ecologische Hoofdstructuur (EHS).*

In de rapportage 'Landgoed Roggebotstaete, Toetsing aan de natuurwetgeving in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling' (Oranjewoud, 22 april 2008) is door een daarvoor deskundig persoon op het gebied van ecologie een veldbezoek uitgevoerd in het plangebied. Deze ecoloog kan door middel van zijn gebiedskennis en op basis van literatuurstudie een inschatting maken welke beschermde natuurwaarden binnen een plangebied kunnen voorkomen. Bij onzekerheden over het voorkomen van strikt beschermde flora en fauna binnen een plangebied wordt een vervolgonderzoek (monitoring) geadviseerd. Het voorkomen van strikt beschermde flora en fauna op de soortenarme terpen kon uitgesloten worden, mede vanwege het feit dat de terpen een strak beheersregime kennen. Er was derhalve geen aanleiding om een uitgebreide inventarisatie uit te voeren.

In paragraaf 3.5 van de rapportage is aangegeven welke natuurdoeltypen gewenst zijn in de EHS rondom het plangebied. In figuur 2 (pag. 8) wordt duidelijk aangegeven dat het plangebied buiten de EHS valt. De EHS beschermt geen specifieke flora of fauna; een uitputtende flora en fauna inventarisatie is niet noodzakelijk voor een effectbepaling op een EHS gebied. De ecoloog heeft op basis van zijn deskundigheid en gebiedskennis beoordeeld of de 'wezenlijke kenmerken en waarden' van het nabijgelegen EHS gebied worden aangetast. Aantasting van de EHS in ruimtelijke zin wordt uitgesloten, aangezien de ontwikkeling buiten de EHS plaats vindt. Recreatie, in de vorm van wandelaars, wordt niet als een aantasting van de 'wezenlijke kenmerken en waarden' beoordeeld. Wandelen op wegen en paden is wettelijk verplicht via bebording en wordt ook daadwerkelijk gehandhaafd door Staatsbosbeheer. In het kort komt het er op neer, dat het wettelijk voor publiek toegankelijke landgoed en het wettelijk voor publiek toegankelijke bosgebied rondom het landgoed prima en op natuurvriendelijke en handhaafbare wijze blijven ontsloten. Het EHS landgoed blijft volledig intact, wordt buiten de paar aanwezige paden afgeschermd voor publiek en wordt daarenboven ook nog eens beheerd volgens strak geplande natuurschema's (natuurbeleidsplan, beheersplannen en werkplannen). Voorts is het regime van de Voorde zodanig geregeld, dat cursisten en anderen merendeels op de terpen en in de directe omgeving daarvan zullen verblijven. Naar aanleiding van het onderzoek kan dan ook wel degelijk geconcludeerd worden dat de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS niet worden aangetast.

Overigens is het ook zo dat de provincie heeft gekozen voor verbreding van het natuurbeleid. De natuur moet niet alleen intrinsieke waarde, maar ook belevings- en (mede)gebruikswaarde hebben. Dit alles kan gerealiseerd worden in samenwerking met bestuurlijke en maatschappelijke partners, bedrijfsleven en burgers. Om die reden zijn in Flevoland ook andere functies binnen de EHS mogelijk dan strikt natuur. In deze situatie kunnen maatschappelijke en natuurontwikkelingen zodanig vorm krijgen dat zij elkaar versterken en er geen sprake zal zijn van een kwantitatieve of kwalitatieve verslechtering van de EHS.

De zienswijze is op dit onderdeel ongegrond.

10. Natura 2000

In de rapportage 'Landgoed Roggebotstaete, Toetsing aan de natuurwetgeving in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling' (Oranjewoud, 22 april 2008) zijn de effecten van de beoogde ontwikkeling getoetst aan de beschermde natuurwaarden van het nabij gelegen (ontwerp) Natura 2000-gebied Ketel- en Vossemeer. Hierbij zijn de mogelijke versturende effecten in beeld gebracht, waarna de voor het plangebied relevante versturende effecten zijn uitgewerkt.

Reclamant haalt één zinsnede aan uit paragraaf 4.4.1 op pagina 20 uit de rapportage. In die betreffende paragraaf is het volgende opgenomen op pagina 20:

"Verstoring van mensen door recreatie of door een verkeerstoename van en naar de Roggebotstaete heeft naar verwachting geen significant negatief effect op de instandhoudingsdoelstelling voor het Ketel- en Vossemeer. De omvang van de versturende effecten door bijvoorbeeld wandelaars is zeer lokaal en tijdelijk. In tijd en ruimte zullen deze versturende effecten te verwaarlozen zijn in relatie tot de instandhoudingsdoelstellingen."

In paragraaf 4.5 'Conclusie effecten' staan de conclusies van hoofdstuk 4 opgenomen:

"Directe of indirecte negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstelling van het Ketelmeer en Vossemeer zijn uitgesloten. Door de beperkte omvang van de ontwikkeling en de verwaarloosbare effecten van recreatie (en verkeer) op de instandhoudingsdoelstelling worden negatieve effecten uitgesloten."

Daarnaast staat in hoofdstuk 5 'Samenvattende conclusies' nog eens het volgende samengevat:

"Uit de omvang in tijd en ruimte van de ontwikkeling, in relatie tot de ligging van het plangebied op enige afstand van het Natura 2000-gebied en de omvang van de versturende effecten, resulteert in de conclusie dat significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen zoals beschreven in het ontwerp aanwijzingsbesluit van het Ketel- en Vossemeer tot Natura 2000-gebied zijn uitgesloten. Een vergunningsprocedure in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 is derhalve niet noodzakelijk."

Ondanks de zinsnede op pagina 20 wordt zowel in paragraaf 4.5 als in hoofdstuk 5 een duidelijke conclusie getrokken. De zinsnede op pagina 20 kan mogelijk voor enige verwarring zorgen, echter de conclusies van de rapportage zijn helder en eenduidig geformuleerd; significant negatieve effecten worden in de rapportage uitgesloten en een vervolprocedure in het kader van de Natuurbeschermingswet is niet noodzakelijk.

Wetenschappelijk gezien bestaat er redelijkerwijs geen twijfel: er zijn geen schadelijke gevolgen. Een passende beoordeling is derhalve niet noodzakelijk, immers, schadelijke gevolgen worden in de rapportage volledig uitgesloten.

De zienswijze is op dit onderdeel ongegrond.

BIJLAGE 2: AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Vanwege het feit dat in dit bestemmingsplan op de plankaart de grenzen van de bestemmingsvlakken 'Gemengd-1, -2 en -3' samenvallen met de grenzen van de drie bouwvlakken (dus bestemmingsgrens=bouwgrens), zou discussie kunnen ontstaan over de wijze van meten. Daarom worden onderstaande ambtshalve wijzigingen voorgesteld. Deze aanpassing van de planregels heeft geen essentiële wijzigingen tot gevolg wat betreft de planologische (bouw)mogelijkheden die het ontwerp bestemmingsplan nu biedt. Het voorkomt echter onduidelijkheden bij de uitwerking en toetsing van de bouwplannen. Het gaat om de volgende wijzigingen:

✓ Artikel 1.2.2 bij de Wijze van meten is:

1.2.2 Bij de toepassing van het bepaalde over het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de bouw- c.q. bestemmingsvlakken met niet meer dan 1 meter wordt overschreden.

Artikel 1.2.2 bij de Wijze van meten wordt:

1.2.2 Bij de toepassing van het bepaalde in artikel 1.2.1 worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1 meter bedraagt.

✓ Artikel 3.2 'Algemene bouwregels' wordt geheel geschrapt. Deze regels hebben geen nut, omdat de bouwgrens tevens de bestemmingsgrens is.

✓ Artikel 3.4.1 bij de Algemene ontheffingsregels is:

3.4.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegdheid ontheffing te verlenen van:

- a. in het plan genoemde goothoogten, bouwhoogten, percentages en afstandseisen waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 10% van de goothoogten, bouwhoogten, percentages en afstandseisen;
- b. de planregels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 1 meter, en deze noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein of uit oogpunt van doelmatig gebruik van de gronden en/of de bebouwing;
- c. de planregels en toestaan dat de bestemmingsgrenzen worden overschreden, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 1 meter, en deze noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein of uit oogpunt van doelmatig gebruik van de gronden en/of de bebouwing;
- d. de planregels en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot maximaal 10 meter.

Artikel 3.4.1 bij de Algemene ontheffingsregels wordt:

3.4.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van:

- a. in het plan genoemde goothoogten, bouwhoogten, percentages en afstandseisen waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 10% van de goothoogten, bouwhoogten, percentages en afstandseisen;
- b. de planregels en toestaan dat bouwgrenzen c.q. bestemmingsgrenzen worden overschreden, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 1 meter, en deze noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein of uit oogpunt van doelmatig gebruik van de gronden en/of de bebouwing;
- c. de planregels en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot maximaal 10 meter.

In de planregels wordt een terras benoemd als bouwwerk. Dit zal niet het geval zijn. De bepalingen omtrent een terras worden daarom geschrapt in de volgende regels:

- | | |
|----------------------|----------------------|
| ✓ Artikel 2.1.1.1.n; | ✓ Artikel 2.2.1.n; |
| ✓ Artikel 2.1.2.4.a; | ✓ Artikel 2.2.2.3.a. |
-

Een derde ambtshalve wijziging betreft het aanscherpen van de bestemmingsomschrijving van de bestemmingen 'Gemengd-1, -2 en -3'. Reden hiervoor is een verduidelijking van de genoemde functies (namelijk ondergeschiktheid aan de werkzaamheden van stichting deVoorde) en een betere handhaafbaarheid van de planregels. Het betreft hier dus geen inhoudelijke, maar een technische wijziging van de planregels. Het gaat om de volgende wijzigingen:

<p><u>Artikel 2.1.1.1 is:</u> De op de plankaart voor 'Gemengd-1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Restaurant; b. Educatie en congressen; c. Hotel ten behoeve van educatie en congressen; d. Kantoor; e. Cultuur. <p>Met daaraan ondergeschikt:</p> <ul style="list-style-type: none"> f. Water; g. Groenvoorzieningen h. Tuinen; i. Voetpaden j. Parkeervoorzieningen k. nutsvoorzieningen 	<p><u>Artikel 2.1.1.1 wordt:</u> De op de plankaart voor 'Gemengd-1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. educatie; b. congressen; c. cultuur. <p>Met daaraan ondergeschikt:</p> <ul style="list-style-type: none"> d. kantoor ten behoeve van educatie, congressen en cultuur; e. overnachtingsaccommodatie ten behoeve van educatie, congressen en cultuur; f. restauratieve voorziening ten behoeve van educatie, congressen en cultuur; g. water; h. groenvoorzieningen; i. tuinen; j. voetpaden; k. parkeervoorzieningen l. nutsvoorzieningen.
<p><u>Artikel 2.2.1 is:</u> De op de plankaart voor 'Gemengd-2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. kantoor; b. educatie en congressen; c. cultuur. <p>Met daaraan ondergeschikt:</p> <ul style="list-style-type: none"> d. water; e. groenvoorzieningen; f. tuinen; g. voetpaden; h. parkeervoorzieningen; i. nutsvoorzieningen. 	<p><u>Artikel 2.2.1 wordt:</u> De op de plankaart voor 'Gemengd-2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. educatie; b. congressen; c. cultuur. <p>Met daaraan ondergeschikt:</p> <ul style="list-style-type: none"> d. kantoor ten behoeve van educatie, congressen en cultuur; e. overnachtingsaccommodatie ten behoeve van educatie, congressen en cultuur; f. restauratieve voorziening ten behoeve van educatie, congressen en cultuur; g. water; h. groenvoorzieningen; i. tuinen; j. voetpaden; k. parkeervoorzieningen l. nutsvoorzieningen.

<p><u>Artikel 2.3.1 is:</u> De op de plankaart voor 'Gemengd-3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. gezondheidszorg; b. zorgwoningen; c. educatie; d. woningen ten behoeve van educatie; e. cultuur; f. dienstwoningen. <p>Met daaraan ondergeschikt:</p> <ul style="list-style-type: none"> g. water; h. groenvoorzieningen; i. tuinen; j. voetpaden; k. parkeervoorzieningen; l. nutsvoorzieningen. 	<p><u>Artikel 2.3.1 wordt:</u> De op de plankaart voor 'Gemengd-3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. gezondheidszorg; b. cultuur; c. educatie; d. zorgwoningen. <p>Met daaraan ondergeschikt:</p> <ul style="list-style-type: none"> e. dienstwoningen; f. woningen ten behoeve van educatie; g. water; h. groenvoorzieningen; i. tuinen; j. voetpaden; k. parkeervoorzieningen; l. nutsvoorzieningen.
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Artikel 1.1 (de begrippen) zal worden aangepast op deze aanpassing van de bestemmingsomschrijvingen.

Deze aanscherping van de planregels zal ook daar waar nodig in de toelichting van het bestemmingsplan beschreven/ verduidelijkt worden.

Artikel 2.4.5 en 3.3.3 betreffen de in de ruimtelijke ordening welbekende 'toverformule'. Deze ontheffing is echter niet meer toegestaan onder de nieuwe Wet op de ruimtelijke ordening. Deze artikelen worden daarom geschrapt.

Artikel 3.3.1.1 is een planregel die ook al in de nieuwe Wet op de ruimtelijke ordening zelf geregeld is. Dit artikel kan daarom geschrapt worden en in artikel 3.3.1.2 kan de verwijzing naar het artikel vervangen worden door artikel 7.10 Wro.

De nummering van de artikelen in de planregels wordt aangepast aan de gewijzigde landelijke Standaard voor Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008).