



Het college van burgemeester en wethouders
van de gemeente Noordoostpolder
Postbus 155
8300 AD EMMELOORD



Datum
25 april 2008

Bijlagen

-

Uw kenmerk
7364-RMT-u

Ons kenmerk
677156

Onderwerp

Verklaring van geen bezwaar "Brennels Buiten"

Geacht college,

Bij uw aanvragen van 30 januari 2007, door ons ontvangen op 31 januari 2008, heeft u ons verzocht om de afgifte van verklaringen van geen bezwaar als bedoeld in artikel 19 lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) voor de bouw van een strandpaviljoen en een drietal watermolentjes op het perceel Leemringweg 19-I nabij Kraggenburg.

Bij brief van 1 april 2008 (kenmerk 663118) hebben wij u medegedeeld voornemens te zijn om afwijzend te beslissen op uw aanvragen om afgifte van de verklaringen. Daarbij hebben wij u er op gewezen, dat het in beginsel mogelijk is het experimentenkader toe te passen op de door u gewenste realisering van het belevingscentrum. Het centrum is immers voorzien in een gebied dat in onze ontwikkelingsvisie 2030 is aangeduid als "zoekgebied combinatie landbouw, natuur (inclusief landgoederen), verblijfsrecreatie en waterbeheer". Aan de inhoudelijke vereisten om op experimentele basis van het Omgevingsplan Flevoland 2006 af te wijken werd echter niet voldaan.

Bij brief van 22 april jl. heeft u ons verzocht het experimentenkader toe te passen en daartoe heeft u het Gebiedsplan Belevingscentrum "Brennels Buiten" vastgesteld. Op 24 april jl. hebben wij Provinciale Staten, via de Commissie Ruimte, hierover geraadpleegd en hebben zij ingestemd met ons voornemen om voor dit project het experimentenkader toe te passen

Het plan voorziet in de oprichting van een belevingscentrum onder de naam "Brennels Buiten" met als doel consumenten, trendwatchers, onderzoekers en media in aanraking te brengen met de brandnetelteelt, de verwerking tot brandnetelstof en Brennelsmode. Voor het plan is een ontwerp bestemmingsplan opgesteld, dat van 7 december 2007 tot 19 januari 2008 ter inzage heeft gelegen. Het plangebied ligt aan de Leemringweg 19-1, 19-11, 21-I en de Mammouthweg 30 in de omgeving van Kraggenburg. Het plangebied heeft een oppervlakte van bijna 48 hectare en in eerste instantie is de doelstelling qua bezoekersaantal 50.000 per jaar.

De activiteiten die daartoe in het landelijk gebied nabij Kraggenburg zullen worden ontplooid zijn gericht op:

- de teelt van brandnetels;
- de verkoop van textiel gemaakt van brandnetels;
- het ontwikkelen van kennis;
- het opbouwen van een imago voor kleding gemaakt van brandnetels;
- het ontwikkelen van een landschap voor wonen, werken en recreatie.

Het belevingscentrum zal ruimte bieden aan modeshows en workshops gericht op allerlei maatschappelijk relevante gebieden.



Het hoofdgebouw wordt gevestigd in een te verbouwen landbouwloods of in een nieuw te bouwen loods op het perceel Leemringweg 19-1. Hierin worden ondergebracht de expositieruimte, een winkel, een zaal met podium en catwalk (tevens fotostudio), kleedkamers, kantoren, een kantine, sanitaire voorzieningen, een keuken en een café restaurant. Vanuit dit gebouw worden ook mobiele accommodaties op het land bediend. De naastgelegen Zeeuwse schuur wordt in originele staat hersteld en dient als opslag- en vergaderruimte. De schuur zal middels een glazen overkapping met het hoofdgebouw ter plaatse van de huidige landbouwloods worden verbonden.

Op de bestaande erven Leemringweg 19-I en 19-II wordt een informatiecentrum gerealiseerd. De bedrijfswoningen blijven behouden. Op een nabijgelegen perceel aan de Mammouthweg 30 zullen ondersteunde activiteiten plaatsvinden. De bijbehorende agrarische percelen zullen volledig worden benut voor de brandnetelteelt en of andere agrarische teelten. De huidige bebouwing blijft nagenoeg gehandhaafd. De bestaande Zeeuwse schuur op het perceel van Leemringweg 19-II wordt tevens teruggebracht in zijn oorspronkelijke staat en zal dienst doen als werk- en opslagplaats. De kassen behorend bij de witlofkwekerij zullen worden vervangen.

De opslagloods op het achtererf van Leemringweg 19-II wordt van asbest ontdaan en verbouwd, waarna het dienst zal doen als opslag voor machines en tenten.

De landbouwkavels achter de erven Leemringweg 19 t/m 21 worden ontwikkeld tot een parkachtig landschap met brandnetel plantages, bamboebossen, bosschages, een steppegebied en natuurlijke akkerranden, doorsneden met routes voor wandelen, zwemmen, sporten, fietsen, paardrijden, varen en het rijden met een segway (een elektrisch aangedreven zelfbalancerend vervoermiddel).

Verder zullen de kavelgronden worden gebruikt:

- voor de teelt van brandnetels, houten gewassen voor educatie in verband met de productie van de kleding (zoals bepaalde verfplanten);
- als hooiland en steppe;
- voor landschapsontwikkeling, bomen, struiken en kruidenmengsels;
- als decor voor de presentatie van nieuwe kledinglijnen;
- als recreatieterrein voor stille recreatie zoals wandelen, zwemmen, zonnebaden, nordic walking, segway, huifkartochten en varen;
- voor de verhuur van Mongoolse tenten (zogenaamde Yurts) voor bedrijfsactiviteiten en familiefeesten;
- als "lekker landschap" (wilde planten plukken, koken en eten);
- voor onderzoek en ontwikkeling van teeltmethoden en merkbeleving;
- voor het aanbrengen van tekens in het landschap zoals (kunst)objecten, muren en torens die de beleving versterken;
- voor het bouwen van een houten strandpaviljoen in de directe omgeving van de waterpartijen, stranden en eilandjes;
- voor het plaatsen van maximaal vier windwatermolentjes met een maximale hoogte van zeven meter ten behoeve van de noodzakelijke doorstroming van het water-;
- voor een met de hand te bedienen pontje, dat wordt aangemeerd aan de Zwolsevaart onder toezicht en beheer van Brennells. Door dit pontje neemt de actieradius van de bezoekers in het belevingscentrum toe.

Naast de hierboven opgesomde gebruiksmogelijkheden zullen de gronden ook gebruikt gaan worden voor evenementen. Hierbij wordt onder meer gedacht aan bijvoorbeeld modeshows, een oogstfeest, een expositie of een markt. In hoofdzaak zal het gaan om ondergeschikte kleinschalige evenementen gerelateerd aan de diverse gebruiksfuncties van het terrein. Omdat de omvang van evenementen en de invloed ervan op de omgeving duidelijk kan verschillen, is besloten onderscheid aan te brengen tussen klein- en grootschalige evenementen. Bij kleinschalige evenementen gaat het om evenementen voor minder dan 1000 bezoekers. Deze kunnen gehouden worden zonder het treffen van fysieke maatregelen. Het risico voor verstoring van de openbare orde en veiligheid is hierbij klein.

Daarnaast biedt het ontwerp bestemmingsplan de mogelijkheid om twee grootschalige evenementen te organiseren. Bij grootschalige evenementen gaat het om evenementen voor meer dan 1000 bezoekers.



Deze kunnen alleen gehouden worden na het treffen van een groot aantal fysieke maatregelen, waarbij het risico voor verstoring van de openbare orde en veiligheid groter is.

Het perceel Mammouthweg 30 zal behalve voor agrarische doeleinden (het telen van brandnetels en het verstrekken van informatie over de brandnetelteelt) ook worden gebruikt ter ondersteuning van het beleevingscentrum. Het gaat daarbij om ruimte voor beeld- en geluidbewerking, onderzoek en ontwikkeling. In de schokbetonschuur wordt een studio gebouwd voor beeld- en geluidbewerking ten behoeve van o.a. modeshows en videospots in relatie tot de brandnetelteelt, de kledinglijn en het beleevingscentrum.

Het perceel krijgt een bedrijfsmatige uitstraling. De zogenaamde broccoliloods zal dienst gaan doen als kantoor, onderzoekscentrum en informatiecentrum voor brandnetelteelt. Deze loods zal eveneens inpandig worden verbouwd. De agrarische kavels Mammouthweg 28 en 30 worden gebruikt voor de teelt van brandnetels, landbouwgewassen en kruidenmengsels.

Vooruitlopend op dit ontwerp bestemmingsplan wenst u thans, voor de bouw van het strandpaviljoen en drie watermolens, een verklaring van geen bezwaar ex artikel 19, lid 1 WRO te verkrijgen.

Over het voorontwerp bestemmingsplan is vooroverleg gevoerd. In dit voorontwerp was geen beschouwing van het provinciaal ruimtelijke beleid opgenomen. In onze vooroverlegreactie (d.d. 8 mei 2007, kenmerk 529789) hebben wij onder meer aangegeven, dat het plan niet past in het bepaalde in de beleidsregel "Kleinschalige ontwikkelingen in het landelijk gebied 2007". Het betreft hier immers een nieuwe niet agrarische functie, waarbij geen sprake is van een kleinschalige ontwikkeling. In uw reactie daarop heeft u in het ontwerp bestemmingsplan gesteld, dat het plan inderdaad het kleinschalige, zoals bedoeld in de genoemde beleidsregel, overschrijdt. U bent echter van mening dat het plan vanwege de inhoud en ligging alles in zich heeft om bij te dragen aan de verdere kwalitatieve uitbouw van het landschap, de natuur, de cultuurhistorie en de recreatie. Ook bent u van mening dat de werkgelegenheid bij de ontwikkeling is gebaat. Zoals wij in het *Omgevingsplan Flevoland 2006 (OPF)* hebben aangegeven, is het denkbaar dat het beleidskader voor het landelijk gebied in dit plan en in de beleidsregel 'kleinschalige ontwikkelingen in het landelijk gebied' te beperkend blijkt te zijn om gewenste integrale ontwikkelingen met wonen, recreatie, natuur, water en bedrijvigheid, zoals aangegeven in de ontwikkelingsvisie 2030 (figuur 2), mogelijk te maken. In dat geval kan op experimentele basis het planologisch regime voor dat gebied worden verruimd. Voorwaarde is dan wel dat hieraan een tussen gebiedspartners overeengekomen integraal plan voor dat gebied ten grondslag ligt, waarin een kwaliteitsimpuls voor het gebied wordt aangetoond. De provincie kan aan de verruiming van het regime de voorwaarde stellen dat verevening plaatsvindt van kosten en opbrengsten van onderdelen van het plan of programma.

Het integrale plan moet inzicht bieden in:

- * de ambities voor het versterken van de vitaliteit van het landelijk gebied;
- * het waarborgen en verbeteren van de kwaliteit van het landelijk gebied (natuur, landschap, cultuurhistorie, aardkundige waarden, extensieve vormen van recreatie), bijvoorbeeld door eisen van verevening en randvoorwaarden voor nieuwe functies te stellen;
- * de wijze waarop met de bestaande situatie en functies in het gebied wordt omgegaan;
- * de wijze waarop hierbij omgegaan wordt met natuurwaarden (saldobenadering);
- * de wijze waarop het experiment past binnen de ontwikkelingsvisie 2030 en bijdraagt aan de provinciale opgaven voor de speerpunten.

Uit het plan moet voorts blijken dat de in het OPF genoemde essentiële elementen in de zin van de WRO niet worden aangetast. Van deze essentiële elementen mag niet worden afgeweken zonder herziening van het OPF volgens de daarvoor vereiste procedure.

De door u vastgestelde gebiedsvisie laat zien dat het plan in voldoende mate voldoet aan de in het Omgevingsplan gestelde voorwaarden. Hieronder wordt per punt kort aangegeven op welke wijze het plan daaraan voldoet.



1. De ambities voor het versterken van de vitaliteit van het landelijk gebied:

Het plan versterkt de vitaliteit van het landelijk gebied met extra werkgelegenheid en economische spin-off.

2. Het waarborgen en verbeteren van de kwaliteit van het landelijk gebied (natuur, landschap, cultuurhistorie, aardkundige waarden; extensieve vormen van recreatie), bijvoorbeeld door eisen van verevening en randvoorwaarden voor nieuwe functies te stellen; de wijze waarop met de bestaande situatie en functies in het gebied wordt omgegaan:

Het plan heeft vooral een sterke kwaliteitsimpuls op het gebied van recreatie en het recreatieve medegebruik. Het plan dat aansluit aan het Voorsterbos voorziet in een wandel-en fietsroute over de percelen en een pontje over de Zwolsevaart die de percelen verbindt met het nieuwe Wendelbos van Natuurmonumenten. Ook met betrekking tot cultuurhistorie, archeologie en natuur is er een plus te constateren. Door het nieuwe gebruik is het voortbestaan van panden van architectonische en historische waarde verzekerd. Daarnaast wordt met informatiepanelen in het gebied de geschiedenis van het gebied getoond, waaronder informatie over het in de bodem onder begeleiding van het RACM opgegraven koggeschip. De kwaliteitsimpuls voor natuur kan worden ingezet door een gevarieerde parkachtige inrichting met water, duintjes, steppen, bamboebos, struweel en bomen. Hoewel de beoogde vegetatie qua samenstelling niet direct aansluit bij de natuurlijke omgeving zijn er toch wel kansen voor diverse waardevolle soorten, zoals de rugstreeppad. De omvangrijke waterpartij kan bijdragen aan het ecologische netwerk van de omgeving door met voldoende water en oeverzones een stapsteen (pleisterplaats) te creëren voor diverse diersoorten. Het hangt echter van het beheer en gebruik af of deze er ook komen. Met betrekking tot de landschappelijke inpassing scoort het plan niet goed. In het Omgevingsplan wordt de bosrand van het Voorsterbos als kernkwaliteit aangegeven waarbij het gaat om het contrast en de scherpe overgang van het bos met het open vlakke polder gebied. Die bosrand is niet statisch. Dat wil zeggen dat hij verschoven zou dienen te worden om het terrein aan de noordzijde een passend landschapsbeeld te geven, maar hiervoor is niet gekozen.

3. De wijze waarop hierbij omgegaan wordt met natuurwaarden (saldobenadering):

Uit de natuurtoets is gebleken dat er geen sprake is van schade aan natuurwaarden van EHS of Natura 2000 gebieden. De saldobenadering is dus niet van toepassing.

4. De wijze waarop het experiment past binnen de ontwikkelingsvisie 2030 en bijdraagt aan de provinciale opgaven voor de speerpunten:

Gezien de beschrijving van het project en de functies die worden gerealiseerd kan het plan worden beschouwd als een in beginsel gewenste ontwikkeling volgens de ontwikkelingsvisie 2030. Het plan draagt bij aan de economische ontwikkeling van het landelijk gebied in Noordelijk Flevoland. In lijn met het OPF is hier "een oplossing gezocht in combinatie met de perspectieven voor landbouw, recreatie en toerisme, landschap en natuur, met ruimte voor wonen en werken" en sluit het aan bij het beleid voor de zuid-oostrand van de Noordoostpolder waar een kans wordt gezien "voor verweving van de bestaande natuur en cultuurhistorische en landschappelijke waarden met nieuwe ontwikkeling op het gebied van innovatieve technologische bedrijvigheid, recreatie en toerisme."

Van de mogelijkheid tegen de bouwplannen een zienswijze naar voren te brengen, is geen gebruik gemaakt.

Het bouwplan is niet in strijd met het provinciaal ruimtelijke beleid, het recht of een goede ruimtelijke ordening.

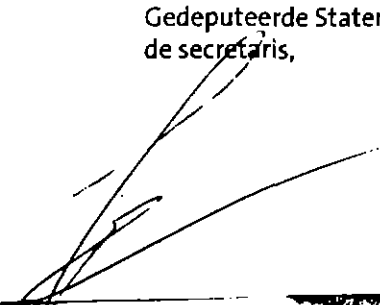
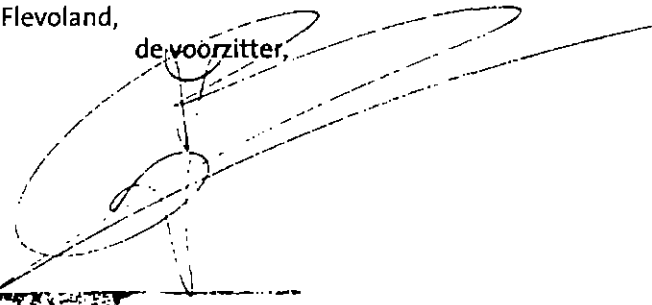


De VROM-Inspectie, Regio Noord-West, heeft meegedeeld geen bezwaar te hebben tegen afgifte van de verklaringen van geen bezwaar. Mede op basis van dit advies hebben wij besloten de gevraagde verklaringen van geen bezwaar voor de bouw van het strandpaviljoen en de drie watermolentjes op het perceel Leemringweg 19-I nabij Kraggenburg te verlenen.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Flevoland,
de secretaris,

de voorzitter,


mr. drs. T. van der Wal
drs. J.M. Bos