



Het college van burgemeester en wethouders
van de gemeente Dronten
Postbus 100
8250 AC DRONTEN



Datum

6 januari 2009

Bijlagen

-

Uw kenmerk

Uo8.017777/REO/EH

Ons kenmerk

760438

Onderwerp

Ontwerp bestemmingsplan Landgoed Roggebotstaete –
plan De Voorde (8080)

Geacht College,

Op 29 september 2008 ontvingen wij van u het ontwerp bestemmingsplan “Landgoed Roggebotstaete – plan De Voorde (8080)”. Bij brief van 21 oktober 2008 (kenmerk 743849) hebben wij een zienswijze tegen dit ontwerp bestemmingsplan ingediend, vanwege strijdigheid met het Omgevingsplan Flevoland 2006 (Omgevingsplan) en de beleidsregel “Kleinschalige ontwikkelingen in het landelijk gebied 2008”.

Gelijktijdig met de aanbidding van het ontwerp bestemmingsplan heeft u ons ook de notitie “Toepassing Experimentenkader Omgevingsplan” toegezonden. U heeft ons verzocht om deze notitie voor te leggen aan Provinciale Staten en om medewerking te verlenen aan de planontwikkeling op basis van het experimentenkader van het Omgevingsplan.

Plan

Het huidige bestemmingsplan Roggebotstaete staat een landgoed toe met drie terpen, met op iedere terp een markant woongebouw met meerdere woningen. Dit is echter nooit gerealiseerd. Stichting De Voorde wil zich nu vestigen op Roggebotstaete. De gebruiksbepalingen uit het huidige bestemmingsplan laten de vestiging van de stichting op Roggebotstaete niet toe. Daarnaast wil Stichting De Voorde niet drie hoge, markante gebouwen, maar meerdere lage gebouwen met een groter grondoppervlak. Het principe van het landgoed en de bebouwing geconcentreerd op de drie terpen blijft in stand. Op de terpen zal Stichting De Voorde een gezondheidscentrum, een stiltecentrum, een hospice, studieruimtes, een congrescentrum met een hotel en een restaurant en vijf dienstwoningen realiseren. Dagelijks zullen ongeveer 600 personen aanwezig zijn. Voor deze ontwikkeling is het ontwerp bestemmingsplan “Landgoed Roggebotstaete – plan Voorde (8080)” opgesteld.

Het bestemmingsplan past niet in het Omgevingsplan omdat op landgoederen alleen de functie wonen is toegestaan. Daarnaast past de ontwikkeling niet in de beleidsregel “Kleinschalige ontwikkelingen in het landelijk gebied 2008”. De ontwikkeling past wel in het beleid voor versterking van de vitaliteit van het landelijk gebied en de ontwikkelingsvisie 2030. Op basis van het Omgevingsplan kan in dat geval op experimentele basis het planologisch regime worden verruimd, na raadpleging van Provinciale Staten.

Experiment

Uit de notitie “Toepassing Experimentenkader Omgevingsplan” blijkt dat het onderhavige plan voldoet aan de voorwaarde voor een experiment, namelijk dat aan het plan een tussen de gebiedspartners overeengekomen integraal plan voor dat gebied ten grondslag ligt, waarin een kwaliteitsimpuls voor het gebied wordt aangetoond. De notitie biedt inzicht in de volgende vijf punten:



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. Stichting De Voorde gaat uit van een vaste personele bezetting van 80 medewerkers, tijdelijke medewerkers niet meegerekend.

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.*

Voor de ontwikkeling van Roggebotstaete bestond het gebied uit een kwekerij. Op basis van het toenmalige bestemmingsplan was zelfs glastuinbouw mogelijk. Het omvormen van de kwekerij naar het landgoed scoort zeer goed op de aspecten natuur, landschap en extensieve vormen van recreatie. Na zeven jaar is echter gebleken dat de mogelijkheden die het landgoed biedt voor bebouwing niet benut worden. Dit betekent een bedreiging van de duurzame instandhouding van het landgoed, met de daarmee gepaard gaande goede score op de aspecten natuur, landschap en extensieve vormen van recreatie. Met de vestiging van een kapitaalkrachtige stichting als De Voorde op het landgoed is deze duurzame instandhouding meer gegarandeerd. Stichting De Voorde respecteert het ontwerp, de inrichting en het beheer van het landgoed volledig. Stichting De Voorde heeft Stichting Milieugroep Dronten bereidt gevonden te participeren bij de verdere ontwikkeling van de natuur op het landgoed. Daarnaast worden de afspraken over het landgoed die met Staatsbosbeheer zijn gemaakt gecontinueerd. Naast de verduurzaming van de kwaliteitsimpuls van Roggebotstaete ten opzichte van de voormalige kwekerij wordt ook een plus behaald door het inrichten van een informatiecentrum op één van de drie terpen. In dit informatiecentrum worden bezoekers geïnformeerd over natuur, milieu, landschap, archeologie en samenleving.

3. *De wijze waarop met de bestaande situaties de functies in het gebied wordt omgegaan.*

De inrichting, het ontwerp en het beheer van het landgoed worden gerespecteerd. Het landgoed zelf zal niet veranderen. Stichting De Voorde wil de drie terpen bebouwen met duurzame, milieuvriendelijke bebouwing die één is met het landschap. Dit zal worden vastgelegd in een beeldkwaliteitsplan dat in nauwe samenwerking met de gemeente zal worden opgesteld.

4. *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.

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

Het gebied is in de ontwikkelingsvisie 2030 aangewezen als zoekgebied voor een combinatie van landbouw, natuur (inclusief landgoederen), verblijfsrecreatie en waterbeheer. Gezien de beschrijving van de ontwikkeling en de functies die worden gerealiseerd, kunnen de plannen van Stichting De Voorde beschouwd worden als een gewenste ontwikkeling volgens de ontwikkelingsvisie 2030. Het plan draagt bij aan de economische ontwikkeling van het de speerpuntgebied Oostrand en aan de vitaliteit van het gebied.

Commissie Ruimte

Op 20 november 2008 hebben wij Provinciale Staten, via de Commissie Ruimte, geraadpleegd over uw verzoek.

De Commissie Ruimte heeft uitgesproken dat voor de ontwikkeling, die het ontwerp bestemmingsplan "Landgoed Roggebotstaete - plan De Voorde (8080)" mogelijk maakt, het experimentenkader uit het Omgevingsplan kan worden toegepast.

De Commissie vraagt wel uw aandacht voor het openbaar vervoer naar Roggebotstaete.



Mede gezien de zienswijzen die tegen het ontwerp bestemmingsplan zijn ingediend, is de Commissie Ruimte van mening dat vaststelling van een integrale visie voor de hele Oostrand van Dronten op korte termijn noodzakelijk is om een goede afweging tussen de diverse ontwikkelingen in dit gebied mogelijk te maken.

Tot slot betreurt de Commissie Ruimte het dat u pas in deze fase van de procedure van het bestemmingsplan heeft verzocht om toepassing van het experimentenkader voor het onderhavige bestemmingsplan, waardoor ons college genoodzaakt was om een zienswijze tegen het ontwerp bestemmingsplan in te dienen.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Flevoland,
de secretaris,

de voorzitter,

mr. drs T. van der Wal

L. Verbeek