

**REACTIENOTA ZIENSWIJZEN  
BESTEMMINGSPLAN  
RANDMEERZONE (8060)**

Afdeling Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling  
Versie: 3 oktober 2011



---

## INHOUDSOPGAVE

Hoofdstuk	1. Inleiding	blz.	5
Hoofdstuk	2. Zienswijzen ontwerp bestemmingsplan	blz.	7
Hoofdstuk	3. Beantwoording zienswijzen ontwerp bestemmingsplan	blz.	8
Hoofdstuk	4. Ambtshalve wijzigingen	blz.	52
Hoofdstuk	5. Samenvatting voorgestelde aanpassingen	blz.	63

Bijlage 1. Publicatie

Bijlage 2. Motivatie 0% en overgangsbepaling permanente bewoning

Bijlage 3. Zienswijzen ontwerp bestemmingsplan



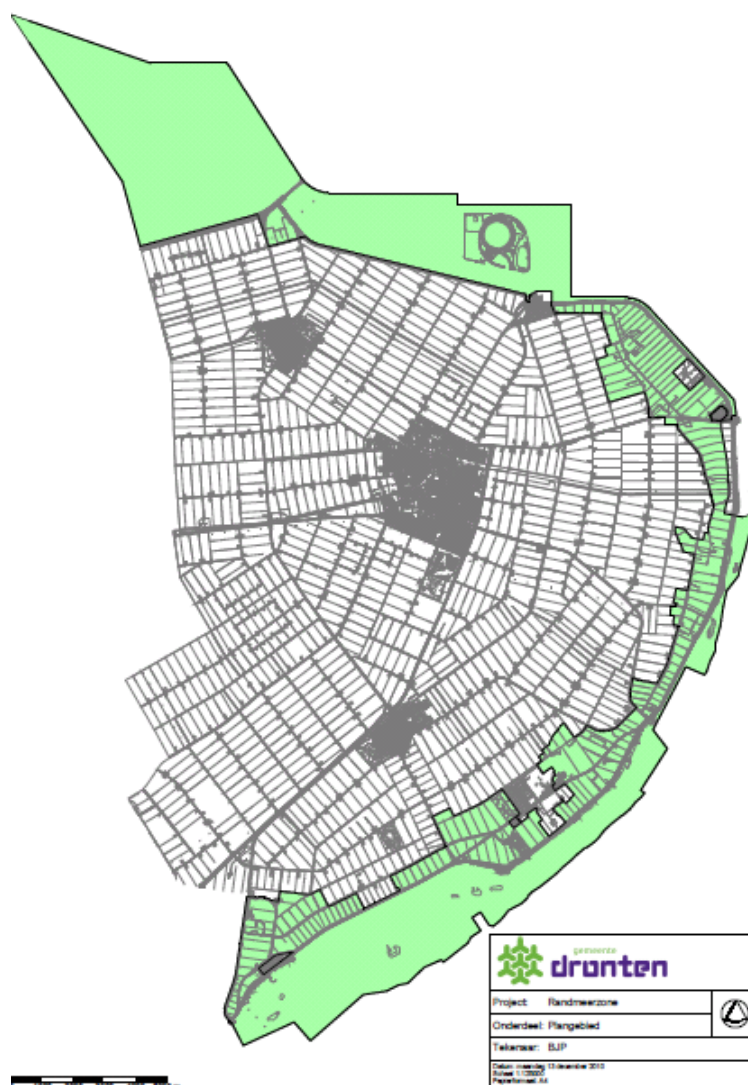
## HOOFDSTUK 1. INLEIDING

Voor u ligt de reactie nota die opgesteld is naar aanleiding van de ter visie legging van het ontwerp bestemmingsplan "Randmeerzone (8060)". Op het ontwerp bestemmingsplan zijn zienswijzen ingediend. Onderhavige reactienota gaat op deze zienswijzen in. Daarnaast komen ook ambtshalve wijzigingen aan bod.

### *Plangebied*

Het plangebied beslaat de zone aan de noord-, oost- en zuidzijde van de gemeente Dronten en omvat (een gedeelte van) het IJsselmeer, Ketelmeer, Vossemeer, Drontermeer, Veluwemeer en de bos-, natuur- en recreatiezone grenzend aan de wateren tussen Ketelhaven en Harderwijk. De volgende objecten vallen niet in het plangebied:

- Waterparq Veluwemeer / Buitenplaats Veluwemeer;
- Dorhout Mees;
- Evenemententerrein en attractiepark Walibi Holland;
- Plangebied Ellerveld (evenemententerrein, EHS en recreatiebungalows);
- AZC;
- Landgoed Roggebotstaete;
- Ketelhaven (binnen- en buitendijks);
- Plangebied IJsseldelta Zuid.



Figuur 1. Plangebied bestemmingsplan "Randmeerzone (8060)"

### *Doel*

Het bestemmingsplan herzielt de geldende bestemmingsplannen. Het is conserverend van aard en maakt geen nieuwe grote ontwikkelingen mogelijk. Het voorziet in een actuele planologische regeling voor de bestaande situatie. Wat betekent dat de bestaande situatie is inbestemd, waarbij zoveel mogelijk is aangesloten op de bestaande regeling in de vigerende bestemmingsplannen.

### *Procedure*

Het bestemmingsplan “Randmeerzone (8060)” heeft het traject van inspraak en vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro doorlopen. De ontvangen inspraak- en vooroverlegreacties, maar ook de reacties op de wensen en plannen brief zijn samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie in de “Inspraak- en vooroverlegrapportage voorontwerp bestemmingsplan “Randmeerzone (8060)””. Het college van Dronten stelde op 4 januari 2011 deze rapportage vast. 1 maart 2011 stemde het college van Dronten in met het ontwerp bestemmingsplan “Randmeerzone (8060)”. Het bestemmingsplan is vervolgens gereedgemaakt voor de formele procedure voor vaststelling.

Het ontwerp bestemmingsplan lag van 11 maart tot en met 21 april 2011 ter visie met de mogelijkheid voor een ieder voor het geven van een mondelinge of indienen van een schriftelijke zienswijze, conform artikel 3:15 Algemene wet bestuursrecht (Awb) en artikel 3.8 lid 1 sub d Wet ruimtelijke ordening (Wro). Voorafgaand aan de ter visie legging is op 9 maart 2011 openbare kennisgeving gedaan in de Nederlandse Staatscourant, de FlevoPost, op de gemeentelijke website: [www.dronten.nl](http://www.dronten.nl) en via de publicatiekast. De kennisgeving is tevens via elektronische weg toegezonden aan de VROM-inspectie, provincie Flevoland, waterschap Zuiderzeeland en de omliggende gemeenten: Kampen, Noordoostpolder, Lelystad, Harderwijk, Zeewolde, Elburg, Nunspeet en Oldebroek, conform artikel 3.8 lid 1 sub b Wro. Verder is de kennisgeving toegezonden aan gebruikers / bewoners / eigenaren in het plangebied, degenen die een inspraakreactie hebben ingediend en diegenen die in het kader van vooroverleg zijn aangeschreven. De advertentie (kennisgeving) is opgenomen in bijlage 1 bij deze nota. Inzage in het bestemmingsplan is geboden op de volgende plekken: de publieksbalie van het gemeentehuis, de openbare bibliotheek te Dronten en Biddinghuizen, de wijkpost te Biddinghuizen, alsmede was het plan digitaal raadpleegbaar op [www.dronten.nl/website](http://www.dronten.nl/website) onder het submenu Mijn gemeente, Bouwen en Wonen – Bestemmingsplannen en via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

### *Leeswijzer*

In hoofdstuk 2 treft u aan welke instanties/organisaties/personen een zienswijze hebben ingediend. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 een samenvatting van de zienswijze gegeven met daarbij de reactie erop en het voorstel hoe hiermee om wordt gegaan bij het bestemmingsplan en de daarbij behorende bijlagen. In hoofdstuk 4 zijn de ambtshalve wijzigingen opgenomen. Ten slotte is in hoofdstuk 5 een samenvatting opgenomen van de aanpassingen die in het bestemmingsplan gedaan moeten worden. In de bijlage zijn de publicatie (1), een motivatie voor 0% en overgangsbepaling permanente bewoning (2) en de kopieën van de zienswijzen (3) opgenomen.

## HOOFDSTUK 2. ZIENSWIJZEN

Van de mogelijkheid tot een schriftelijke zienswijze tegen het ontwerp bestemmingsplan “Randmeerzone (8060)” hebben particulieren / instanties gebruik gemaakt. Er is ook gelegenheid geboden tot het indienen van een mondelinge zienswijze, hiervan is geen gebruik gemaakt. De nummering verwijst naar de nummering in bijlage 2 waar de zienswijzen zijn opgenomen. Personen zijn geanonimiseerd.

1. Zienswijze 1;
2. Zienswijze 2;
3. Countus, Postbus 1 te Markelo;
4. N.V. Nederlandse Gasunie, Postbus 19 te Groningen;
5. Zienswijze 5;
6. C.V. Bungalowpark De Bremerberg U.A., Bijsselseweg 3 te Biddinghuizen;
7. Rijkswaterstaat IJsselmeergebied, Postbus 600 te Lelystad;
8. Zienswijze 8;
9. Zienswijze 9;
10. Zienswijze 10;
11. Zienswijze 11;
12. Zienswijze 12;
13. Zienswijze 13;
14. Zienswijze 14;
15. Stichting Milieugroep, Buitenkant 2 te Biddinghuizen;
16. Zienswijze 16;
17. Flevostrand b.v., Strandweg 1 te Biddinghuizen;
18. Vereniging Natuurmonumenten, Emmastraat 1 te Zwolle;
19. Zienswijze 19;
20. Camping de Ruimte, Stobbenweg 23 te Dronten;
21. Zienswijze 21;
22. Recron, p/a Kieftentuin 104 te Zwaag;
23. Zienswijze 23;
24. Zienswijze 24;
25. Zienswijze 25

Zienswijze 25 is ruim buiten de ter visie termijn ingediend. De zienswijze is op 3 mei 2011 ontvangen. Deze zienswijze is niet ontvankelijk, vanwege termijnoverschrijding. De andere ontvangen zienswijzen zijn ontvankelijk.

Op grond van artikel 3.8 lid 1 sub e Wro moet de raad binnen 12 weken na afloop van de termijn van terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan beslissen over de vaststelling van het bestemmingsplan. Echter het betreft hier een termijn van orde. Vanwege de aard van de zienswijzen was vaststelling binnen 12 weken na afloop van de termijn van terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan niet haalbaar.

## HOOFDSTUK 3. BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN ONTWERP BESTEMMINGSPLAN

Bij de beantwoording van de zienswijzen wordt allereerst iedere zienswijze kort weergegeven. Vervolgens volgt de gemeentelijke reactie op de zienswijzen en tenslotte wordt in een apart voorstel aangegeven in hoeverre de zienswijze aanleiding geeft tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

### 1. Zienswijze 1

Reclamanten geven aan dat zij twee bungalows bezitten op bungalowpark De Boschberg te Biddinghuizen. Eén van deze bungalows, nr. 56, is opgenomen in de lijst van bungalows die onder het overgangrecht gebruik recreatiewoning voor permanente bewoning valt.

Reclamanten verzoeken om de andere bungalow, nr. 59, ook in deze lijst op te nemen. Hiervoor dragen reclamanten de volgende redenen aan:

Een van de reclamanten kocht op 7 mei 1997 bungalownummer 59 en heeft zich per die datum laten inschrijven in de gemeentelijke basisadministratie van Dronten met de bedoeling er permanent te wonen in de bungalownummer 59.

In 2001 besloot reclamant, die al vanaf 7 mei 1997 woonde in bungalow 59, om te gaan samenwonen op het park. Echter bungalow 59 was niet ruim genoeg en daarom hebben reclamanten bungalow 56 gekocht in 2002. Reclamanten hebben zich in 2002 laten inschrijven op bungalownummer 56. Reclamanten geven aan dat zij vanaf 2002 in beide woningen hebben gewoond met de daarbij komende lasten. Bij de zienswijze hebben reclamanten bewijsstukken van de verbruiksgegevens van water en elektra gevoegd. Indien reclamant zich op bungalownummer 59 ingeschreven had laten staan en de partner op bungalownummer 56 dan waren beide bungalows in de lijst opgenomen.

Reclamanten bewonen beide woningen al voor de peildatum van 31 oktober 2003 tot en met heden permanent.

#### **Reactie**

*De basis is dat je niet in twee objecten tegelijk kunt wonen als hoofdverblijf.*

*Reclamanten hebben bewust gekozen voor bungalow 56 vanwege de ruimte en zich op dat adres ingeschreven. Inschrijving in de Gemeentelijke Basisadministratie (GBA) is een middel om te achterhalen of personen er permanent wonen.*

*Bungalownummer 59 wordt niet in de lijst opgenomen, omdat reclamanten niet op dit nummer zijn ingeschreven en men kan maar één object als hoofdverblijf gebruiken.*

#### **Voorstel**

*Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

### 2. Zienswijze 2

Reclamant geeft aan dat bungalownummer 82 op bungalowpark De Boschberg ontbreekt op de lijst van bungalows uit het ontwerp bestemmingsplan "Randmeerzone (8060)" en verzoekt nummer 82 op de lijst op te nemen. Reclamant geeft aan dat uit het koopcontract blijkt dat reclamant het perceel vanaf 1 januari 1993 bewoont met uitdrukkelijke toezegging van permanente bewoning. Reclamant staat per 10 december 2010 ingeschreven bij de gemeente Dronten.

#### **Reactie**

*Reclamant refereert in haar zienswijze naar de lijst met bungalows die opgenomen is in artikel 42.3. Overgangsrecht gebruik recreatiewoning voor permanente bewoning. In deze regeling wordt een peildatum van 9 maart 2011 gehanteerd.*



*Reclamant geeft aan dat zij per 10 december 2010 ingeschreven staat bij de gemeente Dronten en dat daarom de bungalow op de lijst moet staan. Uit de gemeentelijke basisadministratie (GBA) blijkt dat reclamant ingeschreven staat in het GBA per 10 december 2010. Uit de GBA blijkt ook dat zij op 9 maart 2011 nog steeds ingeschreven staat in de GBA.*

**Voorstel**

*Bungalownummer 82 op bungalowpark De Boschberg, Bijsselseweg 11, wordt toegevoegd aan de lijst in artikel 42.3.  
Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

**3. Countus, Postbus 1 te Markelo**

Reclamant geeft aan dat in het ontwerp bestemmingsplan tegemoet gekomen is aan de inspraakreactie door aan de agrarische bestemming de activiteiten “hoveniersbedrijf” en “opslag boten” toe te voegen. Echter de activiteiten “botenonderhoud” en “boten afhalen” zijn niet overgenomen. De gemeente heeft aangegeven dat dit onder “opslag boten” valt, maar wordt niet met zoveel worden benoemd in het ontwerp plan. Reclamant verzoekt om “botenonderhoud” en “boten afhalen” met zoveel woorden in de regels dan wel verbeelding van het bestemmingsplan “Randmeerzone (8060)” op te nemen.

**Reactie**

*In het kader van inspraak is tegemoet genomen aan de inspraakreactie van reclamant. “Botenonderhoud” en “boten afhaal” zijn inherent aan de activiteit die onder meer is opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan “Randmeerzone (8060)” op het adres Spijkweg 9: opslag van boten. Vanwege het verzoek van reclamant wordt de omschrijving specifiek gemaakt. “Botenonderhoud” en “boten afhaal” worden niet als aanduiding op de kaart opgenomen, maar toegevoegd aan artikel 3.1 lid e van de planregels.*

**Voorstel**

*Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

**4. N.V. Nederlandse Gasunie, Postbus 19 te Groningen**

Reclamant verzoekt om de ligging van de leidingen A-570, A-570-01, A-570-12 en de in 2010 aangelegde 16” 66,2 bar hoofdgastransportleiding van Swifterbant – Emmeloord en 16” 40 bar regionale gastransportleiding van Swifterbant – Emmeloord juist weer te geven. Bij de zienswijze zijn enkele kaartbladen toegevoegd. Per e-mail wordt de digitale versie van de ligging van leidingen toegezonden.

**Reactie**

*De ligging van de leidingen A-570, A-570-01, A-570-12 en de in 2010 aangelegde 16” 66,2 bar hoofdgastransportleiding van Swifterbant – Emmeloord en 16” 40 bar regionale gastransportleiding van Swifterbant – Emmeloord wordt gecorrigeerd op de verbeelding op basis van het aangeleverde materiaal van reclamant.*

**Voorstel**

*Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

## 5. Zienswijze 5

Reclamanten delen de zienswijze op in drie delen.

### *Rijksbeleid*

Het schrappen van het percentage van 15% is het omgekeerde van wat het rijksbeleid beoogd. De gemeente wijzigt namelijk van “wonen” naar “recreatie”. Permanente bewoning is al vanaf 1998 mogelijk op de parken. Handhaven van het percentage waarborgt ook de gewenste recreatieve functie, maar biedt het park ook toekomstperspectief. Daarnaast blijft de functie van tijdelijke opvang voor bewoners van de gemeente Dronten (in probleemsituaties of bij wisseling van de woning) gehandhaafd.

### *Gemeentelijk beleid*

Naar aanleiding van een passage uit het ontwerp bestemmingsplan “Randmeerzone (8060)” over persoonsgebonden beschikkingen, p. 38-39, geven reclamanten aan dat de gemeente nu over gaat tot woning-gebonden beschikkingen in een zogenaamd overgangsrecht. Reclamanten geven aan dat in deze passage wordt gesuggereerd dat alle rechthebbenden op grond van de data in 1998 of 2003 al een persoonsgebonden beschikking ontvangen hebben. Reclamanten geven aan dat zij op 30 juni 2005 gevraagd hebben om een persoonsgebonden beschikking naar aanleiding van een brief van de gemeente d.d. 28 januari 2005 (kenmerk U05.001417~/RO/PS/KD), maar nog niet hebben ontvangen. Verder leiden reclamanten uit deze passage af dat eigenaren van voor 11 augustus 1998, die er nog niet hebben gewoond, in aanmerking komen voor een persoonsgebonden beschikking. Op basis van de lijst in het bestemmingsplan is dit niet terug te vinden en daarom onvolledig. Naar mening van de reclamanten worden eigenaren hierin geschaad in hun (toekomstige) mogelijkheden van eigen bewoning of het laten bewonen van hun bungalow. Voor reclamanten geldt dit recht voor Bijsselseweg 3 – 140 wat sinds 1996 in eigendom is van reclamanten.

### *Overgangsrecht*

Het overgangsrecht is in strijd met eerder genoemde recht op een en door de gemeente aan reclamanten toegezegde persoonsgebonden beschikking. Binnen de persoonsgebonden beschikking is verhuizing op de parken wel mogelijk. Reclamanten vinden daarom een woninggebonden beschikking in strijd met onze rechten.

Reclamanten opteren voor handhaving van 15% permanente bewoning op de parken De Boschberg en De Bremerberg en het recht op een persoonsgebonden beschikking. Reclamanten geven aan dat zij deze persoonsgebonden beschikking nu wel eens willen ontvangen.

### **Reactie**

*De reactie op deze zienswijze wordt eveneens gesplitst in de drie delen.*

#### **Rijksbeleid**

*Op basis van het huidige bestemmingsplan “Veluwemeer en omgeving” hebben de gronden van bungalowpark De Bremerberg de bestemming “Recreatie” met aanduiding “verblijfsrecreatie”. Door middel van de gebruiksbepaling wordt binnen deze bestemming een uitzondering gemaakt voor 15% permanente bewoning op de parken. De bepaling luidt:*

*Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en bouwwerken voor permanente bewoning, anders dan bij de complexen De Bremerberg en De Boschberg mits bij deze parken het aantal permanent bewoonde recreatiewoningen van 15% niet overschrijdt.*

*15 % van de bungalows op het park mogen permanent bewoond worden. De parken hebben nooit een woon bestemming gehad. Er wordt dus niet gewijzigd van “wonen” naar “recreatie”. De bestemming is altijd “Recreatie” geweest.*

*Het beleid van VROM, tegenwoordig I&M, is erop gericht permanente bewoning wat in een bestemmingsplan niet wordt mogelijk gemaakt en waartegen lange tijd niet is opgetreden, aan te pakken. Met dit beleid spoort I&M gemeenten aan een keuze te maken: wonen of recreatie. In het kader van dit beleid gaf I&M (voorheen VROM) in de vooroverlegreactie aan dat de keuze voor 15 % niet uitsluit dat diegene die na 31 oktober 2003 in aanmerking kan komen voor legalisering. Naast het beleid van VROM is het beleid van de gemeente Dronten erop gericht om permanente bewoning op recreatieterreinen te verminderen. In 2002 is hiervoor de "Nota beëindiging permanente bewoning van recreatieverblijven" vastgesteld. Op deze nota is in 2004 een vervolg gemaakt. Ook het doel van deze notitie is om bestaande permanente bewoning van recreatieverblijven af te bouwen.*

*De zienswijze over de functie van tijdelijke opvang voor bewoners van de gemeente Dronten, in probleemsituaties of bij wisseling van de woning, voor kennisgeving aannemen. Deze zienswijze is niet relevant voor keuzen zoals hier te maken. De parken zijn niet specifiek voor deze functie bedoeld, maar bedoeld voor recreatie.*

#### Gemeentelijk beleid

*De bedoeling van de regeling die opgenomen is in het overgangsrecht van het ontwerp bestemmingsplan is persoonsgebonden en daarbinnen objectgebonden. Met andere woorden de persoon die ingeschreven staat op de bewuste bungalow mag daar permanent wonen tot hij of zij verhuist dan wel overlijdt.*

*De interpretatie van reclamanten van de zin: "Het uitvoeren van het beleid "Notitie permanente bewoning" heeft er toe geleid dat persoonsgebonden beschikkingen zijn afgegeven." dat alle rechthebbenden een persoonsgebonden beschikking hebben gekregen is onjuist. Er zijn wel persoonsgebonden beschikkingen afgegeven. De aanvraag voor een persoonsgebonden beschikking betreft een andere procedure en wordt voor kennisgeving aangenomen.*

*Onderhavig bestemmingsplan regelt niet de persoonsgebonden beschikkingen. Zoals eerder genoemd betreft dit een ander traject. De lijst die in het overgangsrecht van het bestemmingsplan is opgenomen, is een lijst die gebaseerd is op inschrijving in de Gemeentelijke Basisadministratie (GBA). Voor de peildatum wordt de datum van publicatie van het ontwerp bestemmingsplan gehanteerd.*

#### Overgangsrecht

*Zoals eerder genoemd legt het overgangsrecht geen relatie met de persoonsgebonden beschikkingen. Dit betreft een ander traject.*

*Het beleid over permanente bewoning en het bestemmingsplan beogen hetzelfde te bereiken, namelijk permanente bewoning terugdringen. Het overgangsrecht is persoonsgebonden en inderdaad daarbinnen objectgebonden.*

#### **Voorstel**

*Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

#### 6. C.V. Bungalowpark De Bremerberg U.A. te Biddinghuizen

Reclamant dient een zienswijze in tegen de overgangsrecht bepaling met betrekking tot permanente bewoning. Hiervoor draagt reclamant de volgende argumenten aan:

1. Op basis van de erfpachtvoorwaarden mogen de bungalows op bungalowpark De Bremerberg alleen als tweede woning gebruikt worden. In de ledenvergadering van 10 april 1999 is door grote meerderheid van de leden uitsluitend recreatief gebruik uitgesproken. Op basis van deze uitspraak is voor 33 leden een gedoogregeling getroffen voor het permanent bewoning van hun bungalow. Op dit moment zijn 19

- leden nog woonachtig met een persoonlijke gedoogstatus voor een geormerkte bungalow. Voor de andere 201 bungalows is permanente bewoning niet toegestaan.
2. het gedogen van een ieder die voor 8 maart 2011 stond ingeschreven in het GBA gaat voorbij aan de privaatrechtelijke regelgeving in de erfpachtvoorwaarden en statuten van reclamant. Reclamant stelt dat het kiezen voor deze datum een heel makkelijke weg is en voorbij gaat aan de inspanningen en gemaakte kosten voor het tegengaan van permanente bewoning van reclamant. Reclamant verzoekt voor de Bremerberg 10 april 1999 op te nemen als datum en als alternatief 1 november 2003. De alternatieve datum is afgeleid van de Wet vergunning onrechtmatige bewoning recreatiewoningen. De datum van 8 maart 2011 is in strijd met de condities uit de genoemde wet. Reclamant attendeert erop dat na bekrachtiging van deze wet door de eerste kamer de rijksoverheid gemeenten zal verplichten om te gaan handhaven.
  3. Oormerken met een gedoogstatus van bungalows die worden verhuurd is in strijd met de privaatrechtelijke regelgeving van reclamant. Inschrijven in de GBA mag voor de gemeente geen reden zijn om een gedoogstatus voor permanent wonen te verlenen voor dat adres, omdat de gemeente inschrijving niet mag weigeren.

Reclamant verzoekt artikel 42.3 zodanig te wijzigen dat er geen strijdigheid is met de door de Tweede Kamer aangenomen wet en de wensen van reclamant.

Ten slotte merkt reclamant op dat het niet logisch is om voor beide bungalowparken De Boschberg en De Bremerberg gelijke condities toe te passen. De verschillen tussen beide parken zijn te groot en te zeer nadelig voor De Bremerberg.

### **Reactie**

*In het bestemmingsplan “Veluwemeer en omgeving” wordt bij recht 15% permanente bewoning toegestaan op de bungalowparken De Boschberg en De Bremerberg. Dat het bestuur van de coöperatieve vereniging De Bremerberg intern een ander beleid erop na houdt, is hun recht (privaatrecht). Echter het feit is dat planologisch 15% is geregeld (publiekrecht). In het ontwerp bestemmingsplan “Randmeerzone (8060)” is het beleid over het beëindigen van permanente bewoning opgenomen en er rechtskracht aangegeven. Dit houdt in dat het ontwerp bestemmingsplan permanente bewoning niet meer toestaat, maar voor de personen die er al permanent wonen een persoons- en objectgebonden overgangsrecht is opgenomen.*

*Tijdens de duur van het bestemmingsplan “Veluwemeer en omgeving” is niet actief gehandhaafd op overschrijden van het percentage permanente bewoning. In het kader van zorgvuldig handelen, is hanteren van een peildatum die terug in de tijd gaat, zoals reclamant voorstelt, niet zorgvuldig. Reclamant noemt dat de peildatum in strijd is met de condities uit het wetsvoorstel “Wet vergunning onrechtmatige bewoning recreatiewoningen”. Het wetsvoorstel beoogt duidelijkheid te geven voor illegale situaties en beoogt in beginsel een andere situatie te regelen dan de overgangsbepaling uit het bestemmingsplan. Beide regelingen geven uiteindelijk wel hetzelfde resultaat, namelijk een uitsterfconstructie. De datum opgenomen in het wetsvoorstel betreft een ondergrens. Met andere woorden er mag geen datum gekozen worden die verder terug ligt in de tijd. Wanneer dat het geval zou zijn, zou de overgangsbepaling onverbindend zijn wegens strijd met een hogere regeling (hiërarchie van normen). Echter deze situatie doet zich met de peildatum uit de overgangsregeling niet voor. Daarom is de datum van publicatie van het ontwerp bestemmingsplan “Randmeerzone (8060)” als peildatum gehanteerd.*

*Inschrijving in de gemeentelijke basisadministratie (GBA) is geen directe reden om een gedoogstatus voor permanente bewoning te geven. De GBA is een bron om permanente bewoning te traceren en wordt daarom als basis gebruikt voor de overgangsregeling. De personen uit de GBA die gebruik maken van de recreatiewoning uit de lijst worden niet gedoogd, maar vallen onder het overgangsrecht van het bestemmingsplan. Met dit overgangsrecht is voor deze personen een regeling getroffen.*

*Planologisch gezien is er momenteel ten aanzien van permanente bewoning volgens het huidige bestemmingsplan “Veluwemeer en omgeving” geen verschil tussen de bungalowparken De Boschberg en De Bremerberg. Vanwege deze planologische gelijkheid wordt deze gelijkheid doorgezet in onderhavig bestemmingsplan. Vanuit planologisch oogpunt zijn er geen goede redenen aanwezig om het anders te doen.*

### **Voorstel**

*Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan*

## 7. Rijkswaterstaat IJsselmeergebied te Lelystad

Reclamant dient een zienswijze in om aan de gebruikers meer helderheid te geven over het Rijkswaterstaatbeheer van de meren. Daarnaast is nuancering wenselijk vanwege de delicate balans tussen ecologie en recreatie in de randmeren. De volgende zaken brengt reclamant onder de aandacht:

- a. de vermelding van het Drontermeer als zwemwater in paragraaf 2.4.2 wil reclamant nuanceren met:  
*Rijkswaterstaat IJsselmeergebied is verantwoordelijk voor de waterkwaliteit in het IJsselmeer, Markermeer en de randmeren. De zwemkwaliteit bij officiële zwemlocaties, waaraan de functie zwemwater is toegekend in de Rijkswateren, wordt gecontroleerd tijdens het badseizoen (van 1 mei tot 1 oktober) volgens de Europese richtlijn zwemwater. Binnen de gemeente Dronten betreft het zeven officiële stranden: Strand Kamperhoek, Abbertstrand, Spijkstrand, Rivièra Beach Noord en Zuid, Ellerstrand en Harderstrand.*
- b. Voor het gebruik van jetski's in het plan Recreatiegebied Bremerbaai dient eerst contact te worden opgenomen met Rijkswaterstaat IJsselmeergebied, omdat dit gebruik is gebonden aan bepaalde voorschriften met betrekking tot snelvaarzones.
- c. Paragraaf 2.4.3. het is niet correct dat het gehele Veluwemeer geschikt is voor surfen, zeilen en varen. Van Elburg – Bremerberg is het ondiepe deel in de winterperiode afgesloten in verband met de natuur.
- d. In de opsomming in paragraaf 2.6 toevoegen: IJsseloo, aangezien gemaal Lovink ook staat vermeld.
- e. In de toelichting het Nationaal Waterplan opnemen. Met de inwerkingtreding van dit plan is een deel van het nationaal ruimtelijk beleid in en rond het IJsselmeergebied vernieuwd en geactualiseerd.
- f. In de waterparagraaf wordt de taak van Rijkswaterstaat niet genoemd, terwijl overgrote deel van het plangebied in beheer is bij Rijkswaterstaat. Reclamant verzoekt om rol van Rijkswaterstaat op basis van Waterwet te benoemen. Rijkswaterstaat is bevoegd gezag voor de Waterwet in de randmeren, Ketelmeer en IJsselmeer.
- g. In paragraaf 4.3.1. ministerie LNV vervangen door ministerie ELI (Economie, Landbouw en Innovatie).
- h. Reclamant ziet graag bij de juridische beschrijving van bestemming “Water – Meren” de ontwikkelingen voor de 10 komende jaren die voorzien zijn voor het IJsseloo beschreven: realisatie van natuur aan de westzijde van het depot en onderzoek naar invulling van het toekomstige gebruik nadat de functie van baggerberging en baggerverwerking vervalt.
- i. Vanwege het ontbreken van de vaarwegen op de plankkaart, merkt reclamant op dat de gemeente bij elke ontwikkeling in het IJsselmeer, Ketelmeer en de randmeren rekening dient te houden met de gebruiksfuncties beroepsvaart en recreatievaart.
- j. Reclamant verzoekt om in de waterparagraaf de volgende passage over buitendijkse veiligheid op te nemen:  
Formeel heeft Rijkswaterstaat geen bevoegdheden om veiligheidseisen te stellen aan buitendijkse ontwikkelingen. Hiermee samenhangend acht Rijkswaterstaat zich dus op voorhand ook niet verantwoordelijk voor eventuele schade (aan nieuwe ontwikkelingen) die in het buitendijks gebied wordt geleden en ook niet voor de

veiligheid van het buitendijkse gebied. Eventuele initiatiefnemers dienen zich bewust te zijn van het grotere overstromingsrisico in buitendijks gebied.

- k. Reclamant verzoekt om op te nemen dat reguliere handelingen van waterbeheerders zoals: werkzaamheden aan keringen/objecten, onderhoudsbaggerwerk, aanbrengen en verwijderen van betonning en het plaatsen of verwijderen meetapparatuur dan wel nautische verkeersvoorzieningen vrijgesteld zijn van een aanlegvergunning.

Ten slotte merkt reclamant op dat over specifieke vragen over vergunningen (voor activiteiten in buitendijks gebied) contact kan worden opgenomen met de clustercoördinator vergunningverlening.

### **Reactie**

*Ad a. Reclamant refereert naar de zin “Zwemmen en vissen is mogelijk in het Drontermeer op 400 m afstand.” die opgenomen is bij de beschrijving van de huidige situatie wat betreft de verblijfsrecreatie: groepskampeerterrein de Abbert. De passage die reclamant aandraagt is niet passend in de context van deze beschrijving. Om de passage een goede plaats te geven, wordt de passage opgenomen in de waterparagraaf van de toelichting van het bestemmingsplan.*

*Ad b. De ontwikkeling recreatiegebied Bremerbaai is nog niet gerealiseerd, maar nog in planvormingsfase. De ontwikkeling wordt ook niet met dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt. De reactie van reclamant wordt aan de initiatiefnemers meegegeven.*

*Ad c. In paragraaf 2.4.3. wordt inderdaad genoemd dat het hele Veluwemeer geschikt is voor surfen, zeilen en varen, maar wel met een nuancering “(op de ondiepe delen na)”. In deze paragraaf wordt niet gerefereerd naar de winterafsluiting (15 oktober tot en met 15 maart) van het gebied tussen Polsmaten en Elburg (ondiepe deel van ca. 640 hectare) op basis van artikel 20 Natuurbeschermingswet 1998. 23 december 2009 is het besluit van het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit over de winterafsluiting van het gebied gepubliceerd in de Staatscourant.*

*Ad d. Het baggerspeciedepot IJsseloog is ook een functie dat onderdeel uitmaakt van het plangebied van het bestemmingsplan “Randmeerzone (8060)”.*

*Ad e. Het Nationaal Waterplan 2009-2015 is niet opgenomen in het beleidskader van de toelichting. Dit waterplan gaat onder meer in op het IJsselmeer, maar ook op de Veluwerandmeren. Deze meren maken onderdeel uit van het plangebied van het bestemmingsplan. Daarnaast vervangt het Nationaal Waterplan, dat ook structuurvisie is op grond van de Wet ruimtelijke ordening, op delen het beleid uit de Nota Ruimte voor het IJsselmeer, de Noordzee en de rivieren. Het Nationaal Waterplan 2009-2015 maakt onderdeel uit van het beleidskader voor het bestemmingsplan.*

*Ad f. In de waterparagraaf wordt alleen ingegaan op de taken van het Waterschap Zuiderzeeland. Echter tot het plangebied behoren ook de meren: IJsselmeer, Ketelmeer, Vossemeer, Drontermeer en het Veluwemeer. Zoals reclamant noemt, is reclamant daarvan de beheerder. Vanwege de taken van Rijkswaterstaat in dit gebied spreekt het voor zich dat de rol van Rijkswaterstaat (op basis van de Waterwet) aan bod komt in deze paragraaf.*

*Ad g. Na de kabinetsformatie is de naam van het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV) verandert in Economie, Landbouw en Innovatie.*

*Echter dit is in het ontwerp bestemmingsplan in paragraaf 4.3.1. nog niet veranderd.*

- Ad h. De juridische toelichting die onderdeel uitmaakt van de toelichting (hoofdstuk 5) van het bestemmingsplan geeft een beschrijving van de in de planregels opgenomen bestemmingen. In de beschrijving van de bestemming 'Water-Meren' wordt kort ingegaan op het baggerspeciedepot. Reclamant vraagt om ontwikkelingen voor de komende 10 jaar mee te nemen in deze beschrijving. De ontwikkelingen betreffen: realisatie van natuur aan de westzijde van het depot en onderzoek naar invulling van het toekomstige gebruik nadat de functie van baggerberging en baggerverwerking vervalft. In de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Water – Meren' (artikel 27) wordt aangegeven dat de gronden met deze bestemming bestemd zijn voor water, waarbij de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de natuurlijke en landschappelijke waarden wordt nagestreefd. Het baggerspeciedepot zelf valt niet in de bestemming 'Water – Meren', omdat voor de begrenzing van deze bestemming de begrenzing van het Natura 2000 gebied Ketelmeer & Vossemeer is aangehouden. De realisatie van natuur ten westen van het baggerspeciedepot past binnen deze bestemmingsomschrijving.  
Het opnemen van de ontwikkeling: onderzoek naar invulling van het toekomstige gebruik nadat de functie van baggerberging en baggerverwerking vervalft, in de juridische toelichting op de bestemmingen is niet de juist. De ontwikkeling is geen concrete functie die op het eiland voorkomt en komt dan ook niet voor in de bestemmingsomschrijving.*
- Ad i. De vaarwegen liggen in de bestemming 'Water – Meren', maar worden niet als zodanig aangeduid. Binnen de bestemmingsomschrijving zijn dagrecreatie (recreatievaart) en beroepsscheepvaart ondergeschikt aan het water en de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de natuurlijke en landschappelijke waarden. Voor de helderheid wordt de functie "vaarwegen" toegevoegd aan de bestemmingsomschrijving onder "met daaraan ondergeschikt".*
- Ad j. Reclamant geeft een aanvulling op waterparagraaf met een passage over buitendijkse veiligheid. Deze passage wordt opgenomen in de waterparagraaf.*
- Ad k. Binnen de bestemming 'Water' is geen stelsel voor een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (voorheen aanlegvergunningstelsel) opgenomen. In de bestemming 'Water – Meren' wel.  
Voor de volgende werken en/of werkzaamheden is omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden nodig:*
- a. het winnen van zand en baggerspecie;*
  - b. het verwijderen of inplanten van oevergewassen;*
  - c. het verdiepen, verbreden, aanbrengen en/of het verleggen van vaargeulen;*
  - d. het opspuiten of aanleggen van eilanden en voorlanden.*
- Geen vergunning is nodig als het om werken en werkzaamheden gaat die het normale onderhoud betreffen.  
De voorbeelden van reguleren handelingen van waterbeheerders die reclamant in haar zienswijze noemt, zijn werken/werkzaamheden waarvoor niet allemaal een omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden nodig is. Alleen de activiteit onderhoudsbaggerwerk valt onder deze*

vergunningplicht. Echter op basis van de uitzondering, artikel 27.5.2., valt deze activiteit onder het normale onderhoud. De begrippenlijst van het bestemmingsplan omschrijft "normaal onderhoud" als: het onderhoud, dat gelet op de bestemming regelmatig noodzakelijk is voor een goed beheer en gebruik van de gronden en gebouwen die tot de betreffende bestemming horen. Juist met de uitzonderingsmogelijkheid van 'normaal onderhoud' wordt voorkomen dat voor onderhoud dat regelmatig nodig is voor een goed beheer en gebruik van de gronden wederom een omgevingsvergunning aangevraagd dient te worden.

De opmerking over dat over specifieke vragen over vergunningen voor activiteiten in het buitendijkse gebied contact kan worden opgenomen met de clustercoördinator vergunningverlening wordt voor kennisgeving aangenomen.

### Voorstel

- Ad a Tekstpassage van reclamant wordt opgenomen in paragraaf 4.1.2. van de toelichting.
- Ad b De reactie wordt in het kader van dit bestemmingsplan voor kennisgeving aangenomen.
- Ad c In paragraaf 2.4.3. van de toelichting wordt een zin opgenomen over de winterafsluiting (15 oktober tot en met 15 maart) van het gebied tussen Polsmaten en Elburg voor alle vormen van waterrecreatie ten behoeve van de natuur. De begrenzing van dit gebied is weergegeven op onderstaand figuur (rode belijning).



Figuur 2. Gebied winterafsluiting Polsmaten – Elburg (ex artikel 20 Natuurbeschermingswet 1998)

- Ad d De functie: baggerspeciedepot IJsselooog wordt in opsomming in paragraaf 2.6. van de toelichting opgenomen.
- Ad e In de toelichting (hoofdstuk 3. Beleidskader) wordt het Nationaal Waterplan 2009-2015 opgenomen.
- Ad f In de toelichting (paragraaf 4.1. Waterparagraaf) de rol van Rijkswaterstaat beschrijven als beheerder van de meren.
- Ad g In paragraaf 4.3.1. van de toelichting wordt de afkorting LNV veranderd in EL&I.
- Ad h Bij de juridische toelichting van het artikel 'Water – Meren' (artikel 27) wordt naast "bescherming en instandhouding van de natuurlijke en landschappelijke waaren" ook de "ontwikkeling" daarvan opgenomen. In de bestemmingsomschrijving van het betreffende artikel wordt "ontwikkeling" ook



genoemd.

*De zinsnede “onderzoek naar invulling van het toekomstige gebruik nadat de functie van baggerberging en baggerverwerking vervalt” wordt niet opgenomen in de juridische toelichting (hoofdstuk 5).*

*Ad i In artikel 27.1 van de planregels wordt onder “met daaraan ondergeschikt” vaarwegen toegevoegd in de opsomming.*

*Ad j Onderstaande passage over buitendijkse veiligheid wordt toegevoegd aan de waterparagraaf van de toelichting van het bestemmingsplan (paragraaf 4.1): “Formeel heeft Rijkswaterstaat geen bevoegdheden om veiligheidseisen te stellen aan buitendijkse ontwikkelingen. Hiermee samenhangend acht Rijkswaterstaat zich dus op voorhand ook niet verantwoordelijk voor eventuele schade (aan nieuwe ontwikkelingen) die in het buitendijks gebied wordt geleden en ook niet voor de veiligheid van het buitendijkse gebied. Eventuele initiatiefnemers dienen zich bewust te zijn van het grotere overstromingsrisico in buitendijks gebied.”*

*Ad k Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

### 8. Zienswijze 8

Reclamant is tegen het *schrappen van het percentage permanente bewoning* dan wel hiervoor een overgangsbepaling op te nemen. Hiervoor draagt reclamant diverse redenen aan:

- Het huidige bestemmingsplan staat toe dat 15% van de recreatiewoningen permanent bewoond mogen worden. Permanente bewoners die binnen deze 15% vallen, inclusief de permanente bewoners die na 31 oktober 2003 er zijn komen wonen, zijn volstrekt legaal en niet illegaal;
- Het VROM beleid is er niet op gericht om legale permanente bewoning in de illegaliteit te brengen. Daarom wordt niet in strijd gehandeld met de voorwaarden voor legalisatie van VROM;
- In een bestemmingsplanprocedure voor een partiële herziening staat uitsluitend ter beoordeling of in overeenstemming met artikel 30 WRO het besluit van 11 augustus 1998 in acht is genomen en zo ja of zich nieuwe feiten en omstandigheden hebben voorgedaan, die een afwijking van het besluit van 11 augustus 1998 rechtvaardigen. Dit is bij dit plan niet aan de orde.

Ten aanzien van de *overgangsbepaling* merkt reclamant op dat men vergeten is dat de eigendomsituatie op de bungalowparken De Boschberg en De Bremerberg verschillend zijn. Het percentage permanente bewoning komt pas te vervallen als bungalowpark De Bremerberg het betreffende onroerend goed vervreemd en niet zoals gesteld wordt als de leden van de Bremerberg hun gebruiksrecht vervreemden.

Reclamant merkt ten aanzien van de lijst op dat deze nog geactualiseerd moet worden op het tijdstip van publicatie. Dit betekent dat er nog de mogelijkheid bestaat dat er nog extra bungalows op de lijst worden gezet, zolang percentage van 15% niet wordt overschreden. De bungalow van reclamant, nr. 172 zou nog aan deze lijst toegevoegd moeten worden. Ten slotte gaat reclamant in op *planschade*. Reclamant geeft aan dat de gemeente niet kan bepalen dat geen planschade ontstaat door schrappen regeling, omdat de leden van de coöperatie zelf de erfpachtvoorwaarden bepalen en/of deze handhaven. Reclamant geeft aan dat waarde onroerend goed vermindert. Het argument “niet geoormerkt” raakt geen doel, vanwege de eigendomssituatie op het park. Er is maar sprake van één eigenaar.

### **Reactie**

Schrappen percentage permanente bewoning  
*Op basis van het huidige bestemmingsplan “Veluwemeer en omgeving” hebben de gronden van bungalowpark De Bremerberg de bestemming ‘Recreatie’ met aanduiding ‘verblijfsrecreatie’. Door middel van de gebruiksbepaling wordt binnen*

deze bestemming een uitzondering gemaakt voor 15% permanente bewoning op onder meer dit park. De bepaling luidt:

*Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en bouwwerken voor permanente bewoning, anders dan bij de complexen De Bremerberg en De Boschberg mits bij deze parken het aantal permanent bewoonde recreatiewoningen van 15% niet overschrijdt.*

15 % van de bungalows op het park mogen permanent bewoond worden. Deze 15 % zijn legaal.

*Het beleid van VROM, tegenwoordig I&M, is erop gericht permanente bewoning wat in een bestemmingsplan niet wordt mogelijk gemaakt en waartegen lange tijd niet is opgetreden, aan te pakken. Met dit beleid spoort I&M gemeenten aan een keuze te maken: wonen of recreatie. In het kader van dit beleid gaf I&M in de vooroverlegreactie aan dat de keuze voor 15 % niet uitsluit dat diegene die na 31 oktober 2003 in aanmerking kan komen voor legalisering. Naast het beleid van VROM is het beleid van de gemeente Dronten erop gericht om permanente bewoning op recreatieterreinen te verminderen. In 2002 is hiervoor de "Nota beëindiging permanente bewoning van recreatieverblijven" vastgesteld. Op deze nota is in 2004 een vervolg gemaakt. Ook het doel van deze notitie is om bestaande permanente bewoning van recreatieverblijven af te bouwen. Dit beleid is de basis voor het terugbrengen van het percentage van 15% naar 0% in het bestemmingsplan "Randmeerzone (8060)". Hiermee blijft de gemeente kiezen voor recreatie.*

*Artikel 30 WRO is van toepassing als goedkeuring aan een vastgesteld bestemmingsplan is onthouden. Op basis van dit artikel kan dat deel waarin goedkeuring is onthouden gerepareerd worden. Onderhavig bestemmingsplan is geen reparatie op basis van artikel 30 WRO. Overigens is sinds 1 juli 2008 de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) vervangen door de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Onderhavig bestemmingsplan is een bestemmingsplan ex artikel 3.1 Wro.*

#### Overgangsbepaling

*Het is de gemeente bekend dat de eigendomssituatie op de parken De Boschberg en de De Bremerberg verschillend zijn. De 15% uit het huidige bestemmingsplan betreft het gebruik van de recreatiewoningen op de parken. De formulering van de overgangsbepaling wordt aangepast, zodoende dat accent ligt op het gebruik van de recreatiewoningen en geen relatie legt met de eigendomssituatie. De tekst van de overgangsbepaling in artikel 42.3 wordt vervangen door:*

*Het gebruik van de recreatiewoningen voor permanente bewoning, op de hieronder genoemde adressen, mag worden voortgezet, mits de betreffende recreatiewoningen vanaf de peildatum niet door een ander of anderen in gebruik zijn genomen dan door degene(n) die op de peildatum op de hieronder genoemde adressen waren ingeschreven in de gemeentelijke basisadministratie.*

*De overgangsregeling staat los van de 15% uit het huidige bestemmingsplan. In het verleden heeft hierop geen actieve handhaving plaatsgevonden. In onderhavig bestemmingsplan wordt een duidelijke keuze gemaakt, nl. geen permanente bewoning.*

*Het klopt inderdaad dat de lijst nog geactualiseerd moet worden op basis van de datum van publicatie van het ontwerp bestemmingsplan. Een gevolg hiervan kan zijn dat er nog objecten worden toegevoegd. Het object dat reclamant noemt wordt niet aan deze lijst toegevoegd, omdat uit de gemeentelijke basisadministratie blijkt dat op bungalownummer 172 op De Bremerberg niemand staat ingeschreven op de peildatum.*

**Planschade**

*Het gebruik van de recreatiewoningen is planologisch geregeld in het bestemmingsplan. "Niet geoormerkt" heeft betrekking op het gebruik van de recreatiewoningen.*

*De recreatiewoningen op de De Boschberg en de De Bremerberg worden bij de bepaling van de WOZ waarde gezien als een recreatiewoning. Juist vanwege dat de 15% permanente bewoning uit het bestemmingsplan niet geoormerkt is.*

**Voorstel**

*Deze zienswijze leidt deels tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

**9. Zienswijze 9**

Reclamant verwijst naar voorgaande brief waarin reclamant voor een percentage van minimaal 15% permanente bewoning pleitte.

**Reactie**

*De voorgaande brief waar reclamant naar refereert, betreft een brief in het kader van inspraak op het voorontwerp bestemmingsplan "Randmeerzone (8060)". De reactie op deze brief is opgenomen in de 'Inspraak- en vooroverlegrapportage Bestemmingsplan "Randmeerzone (8060)" – voorontwerp' d.d.13 december 2010'. Het percentage permanente bewoning wordt niet terug gebracht naar 15%. Op basis van gemeentelijk beleid verwoord in nota's uit 2002 en 2004 met het doel om bestaande permanente bewoning van recreatieverblijven af te bouwen / te beëindigen is het percentage 15% teruggebracht naar 0% in het bestemmingsplan "Randmeerzone (8060)". Op basis van een overgangsregeling mogen mensen die er al permanent wonen er blijven wonen tot dat zij verhuizen of overlijden. In deze regeling is een lijst opgenomen met bungalownummers. De gebruikers van deze bungalows die voor de peildatum ingeschreven stonden in de GBA mogen zolang zij niet overlijden of verhuizen in deze bungalow er permanent blijven wonen.*

**Voorstel**

*Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

**10. Zienswijze 10**

Reclamant verwijst naar voorgaande brief waarin reclamant voor een percentage van minimaal 15% permanente bewoning pleitte.

**Reactie**

*De voorgaande brief waar reclamant naar refereert, betreft een brief in het kader van inspraak op het voorontwerp bestemmingsplan "Randmeerzone (8060)". De reactie op deze brief is opgenomen in de 'Inspraak- en vooroverlegrapportage Bestemmingsplan "Randmeerzone (8060)" – voorontwerp' d.d.13 december 2010'. Het percentage permanente bewoning wordt niet terug gebracht naar 15%. Op basis van gemeentelijk beleid verwoord in nota's uit 2002 en 2004 met het doel om bestaande permanente bewoning van recreatieverblijven af te bouwen / te beëindigen is het percentage 15% teruggebracht naar 0% in het bestemmingsplan "Randmeerzone (8060)". Op basis van een overgangsregeling mogen mensen die er al permanent wonen er blijven wonen tot dat zij verhuizen of overlijden. In deze regeling is een lijst opgenomen met bungalownummers. De gebruikers van deze bungalows die voor de peildatum ingeschreven stonden in de GBA mogen zolang zij niet overlijden of verhuizen in deze bungalow er permanent blijven wonen. Uw bungalownummer Bijsselseweg 3 -25 staat op deze lijst.*

**Voorstel**

*Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

**11. Zienswijze 11**

Reclamant vindt het niet juist dat bungalows die voor een jaar verhuurd zijn op de lijst van permanente bewoning staan. Reclamant wil dat deze bungalows verwijderd worden van de lijst. Reclamant wil op het park ook graag permanent willen wonen te meer omdat zij een half jaar in het buitenland verblijven.

Ten slotte wil reclamant weten of er meer evenementen gaan plaatsvinden op Walibi. De Bremerberg heeft namelijk gekozen voor rust, recreatie en ruimte.

**Reactie**

*De bron voor het toetsen aan de peildatum uit de overgangsregeling is de gemeentelijke basisadministratie (GBA). Deze administratie maakt geen onderscheid in soorten van bewoning. Hierdoor kan het voorkomen dat bungalows die voor een jaar zijn verhuurd en mensen die het huren zich inschrijven op de lijst van de overgangsregeling voorkomen.*

*De reactie over evenementen op Walibi wordt voor kennisgeving aangenomen. Walibi maakt namelijk geen onderdeel uit van het plangebied van onderhavig bestemmingsplan.*

**Voorstel**

*Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

**12. Zienswijze 12**

Reclamanten dienen een zienswijze in, omdat zij sinds februari 2011 groepskampeerterrein De Abbert exploiteren. De huidige, zeer extensieve exploitatie levert geen renderende bedrijfsvoering op, waardoor investeringen niet mogelijk zijn. Het gevolg is een onvoldoende onderhouden terrein met verouderde voorzieningen.

De ambitie van reclamanten is om renderende exploitatie te hebben voor het groepskampeerterrein, zodat continuïteit gewaarborgd is. Reclamanten richten zich op de doelgroepen: onderwijsinstellingen, verenigingen, families, bedrijven en gelegenheidsgroepen. Deze groepen willen reclamanten ondersteunen door het aanbieden van arrangementen. Hiervoor zijn investeringen noodzakelijk. Reclamanten willen het terrein herstructureren en gefaseerd nieuwe faciliteiten ontwikkelen. Bij de herstructurering heeft prioriteit het verbeteren van de waterhuishouding, het aanbrengen van infrastructuur en het aanleggen van een activiteiten- en ecologische zwembijver. De nieuwe faciliteiten betreffen:

- een groepsverblijfsgebouw (ca. 15 x 20 m): eet- en activiteitenzaal, eenvoudige keuken, sanitaire voorzieningen en slaapruijnte voor kampleiding (ca. 10 personen). Huisvesting voor ca. 150 gasten. Het gebouw moet het centrum worden voor de kampeerdere.
- Een veldoverkapping/veldschuur (ca. 10 x 15 m): beschutting voor groepen tegen zon en regen. Centraal punt op kampeerveld en biedt ruimte voor activiteiten;
- Ecolodges (6-8 personen, max. 70 m<sup>2</sup>): bestaan uit hout met een dak van grasbedekking. De ecolodges zijn bedoeld voor families, bedrijven en gelegenheidsgroepen. Het gebruik blijft extensief omdat het aantal ecolodges beperkt te houden en op te laten gaan in 11 ha.

De bezetting van het terrein zal extensief zijn, namelijk een bezettingsgraad van 10 – 20 %. Het bebouwingspercentage (bestaande bebouwing en nieuwe accommodaties) zal ca. 1,5% bedragen. Het groepsverblijfsgebouw en de ecolodges zullen jaarrond gebruikt worden. De bedoeling is om op termijn werkgelegenheid te bieden aan twee fulltime arbeidsplaatsen en aan meerdere seizoen- en inhuurkrachten.

Om geschetste ontwikkeling mogelijk te maken, zien reclamanten het volgende aangepast in het bestemmingsplan "Randmeerzone (8060)".

- a. aanpassen adresnummer van Groepskampeerterein De Abbert: Stobbenweg 71 in plaats van Stobbenweg 13;
- b. de aanduiding sba-b1 bij De Abbert te wijzigen in sba-b2 (bouwklasse 2). Bouwklasse 1 biedt niet de ruimte om de gewenste en noodzakelijke voorzieningen voor het groepsverblijf te ontwikkelen;
- c. artikel 16.2.1. lid d: geen maximum aan oppervlakte per gebouw of afwijkende oppervlakte regeling voor sanitair, onderhoud en beheer opnemen. In het ontwerp bestemmingsplan staat 50 m<sup>2</sup>, dit is te klein voor sanitair gebouwen voor groepen.
- d. Aanduiding sr-th wijzigen in sr-pk volgens definitie van artikel 16.2.2 op pagina 52. Volgens artikel 16.2.3. zijn de mogelijkheden voor een trekkershut beperkter dan een plaatsgebonden kampeermiddel en dit komt niet tegemoet aan de eisen van de doelgroepen waarop reclamanten zich richten.
- e. Het maximum van 10 trekkershutten wijzigen in maximum bebouwingspercentage. De behoefte van kampeerders is continu in ontwikkeling daar zien reclamanten graag dat de begrenzing afhankelijk wordt gemaakt van een maximum bebouwingspercentage in plaats van een aantal.

Reclamanten geven aan dat hun zienswijze overeenkomst met die van Camping de Ruimte. Het zou logisch zijn om De Abbert gelijk te bestemmen.

### **Reactie**

*Ad a. Op de verbeelding van het ontwerp bestemmingsplan "Randmeerzone (8060)" en in de tabel op pagina 1 van bijlage 1 van de toelichting wordt bij groepskampeerterein De Abbert het nummer 71 genoemd. Echter dit kampeerterein is niet gelegen aan dit nummer. Zoals reclamanten aangeven dient dit nummer 13 te zijn.*

*Ad b. In het ontwerp bestemmingsplan "Randmeerzone (8060)" wordt aan de Stobbenweg 13 al een groepskampeerterein mogelijk gemaakt. Alleen in de gewenste bebouwing is niet allemaal voorzien. Op basis van de beleidsnota Toerisme en Recreatie is het gebied rondom de Abbert geschikt voor extensieve recreatie. De Strategische Visie Oostkant Dronten geeft een invulling aan dit begrip. Daarbij is het van belang dat het gebied zijn extensieve karakter behoud. Initiatief van reclamant valt hieronder maar moet wel binnen de grenzen van het extensieve karakter blijven.*

*In de bestemming 'Recreatie – Kampeerterein' is voor het bouwen van gebouwen ten dienste van een kampeerterein onderscheid gemaakt in twee categorieën: 'specifieke bouwaanduiding – bouwklasse 1' en 'specifieke bouwaanduiding – bouwklasse 2'. Dit onderscheid is aangebracht naar aard van de kampeertereinen (de feitelijke situatie). De kampeertereinen met basisvoorzieningen: sanitair en beheer/onderhoud hebben de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bouwklasse 1'. Een kampeerterein met meer dan alleen de basisvoorzieningen heeft de aanduiding met bouwklasse 2. Het terrein waar reclamanten naar verwijzen, heeft de aanduiding met bouwklasse 1, vanwege de aanwezigheid van alleen de basisvoorzieningen. Het groepsverblijfsgebouw dat reclamanten willen realiseren worden niet binnen deze bestemming mogelijk gemaakt. Afhankelijk van de uitvoering van de veldschuur/-overkapping kan deze passen binnen de bestemming. Dit is afhankelijk van ondermeer de hoeveelheid wanden. Wanneer deze voorziening wordt uitgevoerd met meer dan één wand is het een gebouw en past het ook niet binnen de aanduiding bouwklasse 1. Bij een uitvoering met*

*één wand of minder valt het bouwwerk onder een bouwwerk, geen gebouw zijnde en past het binnen de regeling in artikel 16.2.4.*

*In het geldende bestemmingsplan “Veluwemeer en omgeving” kunnen het groepsverblijfsgebouw en de veldschuur/-overkapping met een binnenplanse afwijking mogelijk worden gemaakt.*

*Aangezien het huidige bestemmingsplan al de mogelijkheid biedt om het groepsverblijfsgebouw en de veldschuur/-overkapping te realiseren, zal deze mogelijkheid ook met een binnenplanse afwijking ter plaatse van het terrein van groepskampeerterrein De Abbert, Stobbenweg 13, in het bestemmingsplan “Randmeerzone (8060)” worden opgenomen. Deze mensen hebben concrete plannen om deze voorzieningen te realiseren. Wel wordt aan deze afwijking de voorwaarde gekoppeld dat er toetsing moet plaatsvinden aan het aspect ecologie (onder meer effecten op de wezenlijke waarden van de EHS). Een eerste ecologische toets leidt tot de conclusie dat een groepsverblijfsgebouw voor meer onrust kan zorgen, zoals in de broed/voortplantingstijd. Daarnaast leidt een jaarronde exploitatie ook tot extra verstoring in de winter. Kamperen is seizoensgebonden.*

- Ad c. Reclamanten geven aan dat in de praktijk een maximum oppervlakte van 50 m<sup>2</sup> voor een sanitair gebouw voor groepen te klein is. Daarom willen reclamanten geen maximum aan oppervlakte per gebouw of een afwijkende oppervlakteregeling. Het gevraagde door reclamanten is geen optie, omdat er dan helemaal geen beperking op het bouwen van gebouwen voor sanitair en beheer/onderhoud geldt. Om het te bebouwen oppervlak in de hand te houden, wordt een bebouwingspercentage opgenomen. Op deze wijze worden grotere sanitaire voorzieningen mogelijk gemaakt, maar blijft het beperkt. Overigens staan op het terrein al sanitaire voorzieningen met een grotere oppervlakte dan 50 m<sup>2</sup>.*
- Ad d. De aanduiding sr-pk is van toepassing op plaatsgebonden kampeermiddelen. De bedoeling van reclamanten is om ecolodges te realiseren. Dit is maar één vorm van een plaatsgebonden kampeermiddel. De aanduiding is voor het plan reclamanten te ruim. De regeling die nu is opgenomen voor trekkershutten (artikel 16.2.3.) wordt van toepassing op ecolodges. Wel wordt het oppervlak verruimd naar 70 m<sup>2</sup>. Op deze manier wordt op de wens van reclamanten ingespeeld om ecolodges voor 6-8 personen te realiseren.*
- Ad e. Reclamanten stellen een bebouwingspercentage voor van 1,5 %. Dit percentage geldt voor het groepsverblijfsgebouw, de veldschuur/-overkapping, de ecolodges en bestaande bebouwing (sanitair voorzieningen). Op basis van het ontwerp bestemming is het terrein 102.000 m<sup>2</sup> groot. Het groepsverblijfsgebouw, de veldschuur/-overkapping en de bestaande bebouwing (sanitaire voorzieningen) zijn voorzieningen ten behoeve van de recreatie (groepskampeerterrein). De ecolodges vallen hier niet onder en worden daarom ook niet geschaard onder het bebouwingspercentage. Voor de ecolodges wordt een maximum aantal van 10 opgenomen. Het maximum oppervlakte wat hiervoor gebruikt kan worden kan 700 m<sup>2</sup> bedragen. Na aftrek van de voorzieningen ten behoeve van de recreatie van de 1,5% blijft circa 700 m<sup>2</sup> over. Het bebouwingspercentage voor de voorzieningen ten behoeve van recreatie wordt na aftrek van 700 m<sup>2</sup>, 0,8%. Dit percentage wordt op de verbeelding opgenomen.*

**Voorstel**

- Ad a. Het nummer 71 op de verbeelding en in tabel 1 van bijlage 1 van de toelichting bij groepskampeerterein De Abbert wijzigen in nummer 13.*
- Ad b. Het groepsverblijfsgebouw en de veldschuur/-overkapping (zolang het geen bouwwerk, geen gebouw zijnde, is) worden met een binnenplanse afwijking ter plaatse van het terrein van groepskampeerterein De Abbert, Stobbenweg 13, opgenomen in de bestemming 'Recreatie – Kampeerterein', onder artikel 16.4. Daarnaast dient een aanduiding te worden opgenomen dat deze bouwwerken alleen van toepassing zijn op Stobbenweg 13.*
- Ad c. Voor groepskampeerterein De Abbert, Stobbenweg 13, niet het maximum oppervlakte van 50 m<sup>2</sup> laten gelden, maar een bebouwingspercentage opnemen. Op het terrein van groepskampeerterein de Abbert wordt ook de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – afwijkende oppervlakteregeling' opgenomen. In ad e wordt het bebouwingspercentage genoemd, wat zal worden opgenomen.*
- Ad d. De regeling in artikel 16.2.3. wordt van toepassing op de ecolodges. Het oppervlak van 30 m<sup>2</sup> wordt verruimd naar 70 m<sup>2</sup>.*
- Ad e. Het bebouwingspercentage wordt alleen van toepassing op de voorzieningen ten behoeve van de recreatie en niet op recreatieverblijven (ecolodges). Daarom wordt het percentage dat op de verbeelding wordt aangebracht 0,8%. Het maximum aantal ecolodges wordt 10.*
- Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

**13. Zienswijze 13**

Reclamant is tegen het *schrappen van het percentage permanente bewoning* dan wel hiervoor een overgangsbepaling op te nemen. Hiervoor draagt reclamant diverse redenen aan:

- Het huidige bestemmingsplan staat toe dat 15% van de recreatiewoningen permanent bewoond mogen worden. Permanente bewoners die binnen deze 15% vallen, inclusief de permanente bewoners die na 31 oktober 2003 er zijn komen wonen, zijn volstrekt legaal en niet illegaal;
- Het VROM beleid is er niet op gericht om legale permanente bewoning in de illegaliteit te brengen. Daarom wordt niet in strijd gehandeld met de voorwaarden voor legalisatie van VROM;
- In een bestemmingsplanprocedure voor een partiële herziening staat uitsluitend ter beoordeling of in overeenstemming met artikel 30 WRO het besluit van 11 augustus 1998 in acht is genomen en zo ja of zich nieuwe feiten en omstandigheden hebben voorgedaan, die een afwijking van het besluit van 11 augustus 1998 rechtvaardigen. Dit is bij dit plan niet aan de orde.

Ten aanzien van de *overgangsbepaling* merkt reclamant op dat men vergeten is dat de eigendomsituatie op de bungalowparken De Boschberg en De Bremerberg verschillend zijn. Het percentage permanente bewoning komt pas te vervallen als bungalowpark De Bremerberg het betreffende onroerend goed vervreemd en niet zoals gesteld wordt als de leden van de Bremerberg hun gebruiksrecht vervreemden.

Reclamant merkt ten aanzien van de lijst op dat deze nog geactualiseerd moet worden op het tijdstip van publicatie. Dit betekent dat er nog de mogelijkheid bestaat dat er nog extra bungalows op de lijst worden gezet, zolang percentage van 15% niet wordt overschreden. Ten slotte gaat reclamant in op *planschade*. Reclamant geeft aan dat de gemeente niet kan bepalen dat geen planschade ontstaat door schrappen regeling, omdat de leden van de coöperatie zelf de erfpachtvoorwaarden bepalen en/of deze handhaven. Reclamant geeft aan dat waarde onroerend goed verminderd. Het argument "niet geoormerkt" raakt geen doel, vanwege de eigendomssituatie op het park. Er is maar sprake van één eigenaar.

**Reactie**

Schrappen percentage permanente bewoning

*Op basis van het huidige bestemmingsplan "Veluwemeer en omgeving" hebben de gronden van bungalowpark De Bremerberg de bestemming 'Recreatie' met aanduiding 'verblijfsrecreatie'. Door middel van de gebruiksbepaling wordt binnen deze bestemming een uitzondering gemaakt voor 15% permanente bewoning op onder meer dit park. De bepaling luidt:*

*Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en bouwwerken voor permanente bewoning, anders dan bij de complexen De Bremerberg en De Boschberg mits bij deze parken het aantal permanent bewoonde recreatiewoningen van 15% niet overschrijdt.*

*15 % van de bungalows op het park mogen permanent bewoond worden. Deze 15 % zijn legaal.*

*Het beleid van VROM, tegenwoordig I&M, is erop gericht permanente bewoning wat in een bestemmingsplan niet wordt mogelijk gemaakt en waartegen lange tijd niet is opgetreden, aan te pakken. Met dit beleid spoort I&M gemeenten aan een keuze te maken: wonen of recreatie. In het kader van dit beleid gaf I&M in de vooroverlegreactie aan dat de keuze voor 15 % niet uitsluit dat diegene die na 31 oktober 2003 in aanmerking kan komen voor legalisering. Naast het beleid van VROM is het beleid van de gemeente Dronten erop gericht om permanente bewoning op recreatieterreinen te verminderen. In 2002 is hiervoor de "Nota beëindiging permanente bewoning van recreatieverblijven" vastgesteld. Op deze nota is in 2004 een vervolg gemaakt. Ook het doel van deze notitie is om bestaande permanente bewoning van recreatieverblijven af te bouwen. Dit beleid is de basis voor het terugbrengen van het percentage van 15% naar 0% in het bestemmingsplan "Randmeerzone (8060)". Hiermee blijft de gemeente kiezen voor recreatie.*

*Artikel 30 WRO is van toepassing als goedkeuring aan een vastgesteld bestemmingsplan is onthouden. Op basis van dit artikel kan dat deel waarin goedkeuring is onthouden gerepareerd worden. Onderhavig bestemmingsplan is geen reparatie op basis van artikel 30 WRO. Overigens is sinds 1 juli 2008 de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) vervangen door de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Onderhavig bestemmingsplan is een bestemmingsplan ex artikel 3.1 Wro.*

**Overgangsbepaling**

*Het is de gemeente bekend dat de eigendomssituatie op de parken De Boschberg en de De Bremerberg verschillend zijn. De 15% uit het huidige bestemmingsplan betreft het gebruik van de recreatiewoningen op de parken. De formulering van de overgangsbepaling wordt aangepast, zodoende dat accent ligt op het gebruik van de recreatiewoningen en geen relatie legt met de eigendomssituatie. De tekst van de overgangsbepaling in artikel 42.3 wordt vervangen door:*

*Het gebruik van de recreatiewoningen voor permanente bewoning, op de hieronder genoemde adressen, mag worden voortgezet, mits de betreffende recreatiewoningen vanaf de peildatum niet door een ander of anderen in gebruik zijn genomen dan door degene(n) die op de peildatum op de hieronder genoemde adressen waren ingeschreven in de gemeentelijke basisadministratie.*

*De overgangsregeling staat los van de 15% uit het huidige bestemmingsplan. In het verleden heeft hierop geen actieve handhaving plaatsgevonden. In onderhavig bestemmingsplan wordt een duidelijke keuze gemaakt, nl. geen permanente bewoning.*

*Het klopt inderdaad dat de lijst nog geactualiseerd moet worden op basis van de datum van publicatie van het ontwerp bestemmingsplan. Een gevolg hiervan kan zijn dat er nog objecten worden toegevoegd.*



Planschade

*Het gebruik van de recreatiewoningen is planologisch geregeld in het bestemmingsplan. "Niet geoormerkt" heeft betrekking op het gebruik van de recreatiewoningen.*

*De recreatiewoningen op de De Boschberg en de De Bremerberg worden bij de bepaling van de WOZ waarde gezien als een recreatiewoning. Juist vanwege dat de 15% permanente bewoning uit het bestemmingsplan niet geoormerkt is.*

### **Voorstel**

*Deze zienswijze leidt deels tot aanpassing van het bestemmingsplan*

### 14. Zienswijze 14

Reclamant richt zijn zienswijze op het *vervallen van het percentage* van 15% aan permanente bewoning uit het geldende bestemmingsplan Veluwemeer en omgeving. Dit percentage werd als legaal ervaren en beleefd.

De koers die de VROM inspectie heeft ingezet richt zich op het aanpakken van *illegale bewoning*. Reclamant attendeert erop dat juist door het wegstrepen van het percentage de huidige legale permanente bewoning in de illegaliteit wordt gebracht.

Een bestemmingsplanprocedure voor een partiële herziening (*artikel 30 WRO*) is gericht op het bewerkstelligen van nieuwe feiten en omstandigheden in het betreffende gebied. Het percentage van 15% is huidig recht en staat in huidige procedure ook niet meer ter beoordeling (uitspraak Raad van State LJN: AE7479).

Het wegstrepen van 15% permanente bewoning werkt *rechtsongelijkheid* in de hand ten opzichte van twee andere recreatieparken in de gemeente. Bij de parken Buitenplaats Veluwemeer en Landal Waterpark is 20% permanente bewoning toegestaan. Het toestaan hiervan heeft sterk te maken met betere verkoopbaarheid van deze objecten. Andersom, het wegstrepen van permanente bewoning, leidt tot afname aantrekkelijkheid en zomede de verkoopbaarheid.

Reclamant vraagt zich af wat de gemeente met *woningcontingent* doet wat vrijkomt door het wegstrepen van 15% permanente bewoning. De leden/eigenaren leiden hier financieel onder, terwijl de gemeente "ruimte" verdient voor de realisatie van extra woningen/herplaatsen van wooncontingent.

Verder vraagt reclamant zich af de achterliggende reden voor het schrappen van het percentage is het in de toekomst realiseren van een hogere geluidsbelastingniveau. Wenst de gemeenteraad zo de *geluidsbelasting* voor de milieuvergunning van Walibi op te rekken c.q. het gewenste nationale evenemententerrein te realiseren?

Reclamant wijst de gemeente erop dat de Coöperatie zelf ervoor gezorgd heeft dat binnen het park De Bremerberg binnen de 15% permanente bewoning werd gebleven. De coöperatie houdt zich aan het gemeentelijke beleid en waarborgt dit door het voeren van juridische procedures. Het oormerken is in het geval van De Bremerberg niet nodig.

Reclamant verzoekt af te zien van het verlagen van het percentage voor permanente bewoning naar 0%, maar de 15% te handhaven.

### **Reactie**

Vervallen percentage

*Op basis van het huidige bestemmingsplan "Veluwemeer en omgeving" hebben de gronden van bungalowpark De Bremerberg de bestemming 'Recreatie' met aanduiding 'verblijfsrecreatie'. Door middel van de gebruiksbepaling wordt binnen deze bestemming een uitzondering gemaakt voor 15% permanente bewoning op onder meer dit park. De bepaling luidt:*

*Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en bouwwerken voor permanente bewoning, anders dan bij de complexen De Bremerberg en De Boschberg mits bij deze parken het aantal permanent bewoonde recreatiewoningen van 15% niet overschrijdt.*

*15 % van de bungalows op het park mogen permanent bewoond worden. Deze 15 % zijn legaal.*

#### **Illegale bewoning**

*Het beleid van VROM, tegenwoordig I&M, is erop gericht permanente bewoning wat in een bestemmingsplan niet wordt mogelijk gemaakt en waartegen lange tijd niet is opgetreden, aan te pakken. Met dit beleid spoort I&M gemeenten aan een keuze te maken: wonen of recreatie. In het kader van dit beleid gaf I&M in de vooroverlegreactie aan dat de keuze voor 15 % niet uitsluit dat diegene die na 31 oktober 2003 in aanmerking kan komen voor legalisering. Naast het beleid van I&M is het beleid van de gemeente Dronten erop gericht om permanente bewoning op recreatieterreinen te verminderen. In 2002 is hiervoor de "Nota beëindiging permanente bewoning van recreatieverblijven" vastgesteld. Op deze nota is in 2004 een vervolg gemaakt. Ook het doel van deze notitie is om bestaande permanente bewoning van recreatieverblijven af te bouwen. Dit beleid is de basis voor het terugbrengen van het percentage van 15% naar 0% in het bestemmingsplan "Randmeerzone (8060)". Hiermee blijft de gemeente kiezen voor recreatie. Met de overgangsregeling wordt ervoor gezorgd dat personen die hun recreatiewoning permanent bewonen (en ingeschreven staan in de GBA voor de peildatum) juist niet in de illegaliteit worden gebracht. De regeling zorgt er wel voor dat permanente bewoning op termijn uitsterft.*

#### **Artikel 30 WRO**

*Artikel 30 WRO is van toepassing als goedkeuring aan een vastgesteld bestemmingsplan is onthouden. Op basis van dit artikel kan dat deel waarin goedkeuring is onthouden gerepareerd worden. Onderhavig bestemmingsplan is geen reparatie op basis van artikel 30 WRO. Overigens is sinds 1 juli 2008 de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) vervangen door de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Onderhavig bestemmingsplan is een bestemmingsplan ex artikel 3.1 Wro.*

#### **Rechtsongelijkheid**

*Reclamant noemt dat op beide parken, Buitenplaats Veluwemeer en Landal waterparq, 20 % permanent gewoond mag worden. Dit is niet juist. Voorheen waren beide parken één park, bekend onder de naam Buitenplaats Veluweer. Op dit park mochten 250 woningen worden gebouwd waarvan 50 permanent bewoond mogen worden. Een aantal jaar geleden is het park opgesplitst. De locatie waar permanent gewoond mag worden, heet nog steeds Buitenplaats Veluwemeer. Op het andere gedeelte, Landal Waterparq, is permanente bewoning niet toegestaan. Overigens vallen deze parken niet binnen het plangebied van onderhavig plangebied. Een ander verschil is dat de woningen waar permanent gewoond mag worden geormerkt zijn. Vanwege verschillen geen sprake van gelijke gevallen. Beroep op gelijkheidsbeginsel gaat niet op. Daarnaast heeft de gemeente bij een nieuw recreatiewoningenpark bewust ervoor gekozen juist geen permanente bewoning is toe te staan. Door deze ingeslagen weg wordt het éénduidig.*

#### **Woningcontigent**

*In de provincie Flevoland wordt niet gewerkt met woningcontigenten. Kortom, dit speelt geen rol.*

## Geluidsbelasting

*Het mogelijk maken van meer geluidsruimte speelt geen rol bij het verwijderen van het percentage van 15.*

*Hetgeen reclamant noemt over dat de coöperatie er zelf voor heeft gezorgd dat binnen het park De Bremerberg binnen de 15% permanente bewoning werd gebleven, wordt voor kennisgeving aangenomen.*

*De keuze voor geen permanente bewoning in het bestemmingsplan "Randmeerzone (8060)" vloeit voort uit beleid. Daarnaast biedt de huidige regeling weinig houvast voor handhaving, omdat het juist niet is geormerkt.*

## Voorstel

*Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

## 15. Stichting Milieugroep Dronten te Biddinghuizen

Reclamant richt zich in de zienswijze op een aantal aspecten.

- a. waarom is niet gewacht op de Structuurvisie. De structuurvisie is een logisch gevolg op de SVOD.
- b. Reclamant stelt dat het bestemmingsplan op diverse punten in strijd is met de doelstellingen zoals die verwoord zijn in de SVOD.  
Bijna aan alle recreatie ondernemingen is om "bedrijfseconomische reden" een substantiële uitbreiding toegestaan. In de SVOD (p. 49) staat dat recreatie-initiatieven alleen mogelijk zijn **in het landbouwgebied in combinatie met de aanleg van nieuwe natuur**. In het bestemmingsplan ziet reclamant niets terug van in de SVOD genoemde "rood voor groen" en "natuurinclusief ontwerpen".  
De SVOD zet in op het behouden en versterken van de ecologische kwaliteit van o.a. Reve en Abbert (p. 55). Het is evident dat de ecologische kwaliteit (natuurwaarde) opnieuw moet wijken voor economische belangen. De SVOD was juist bedoeld om duidelijke grenzen aan te geven. Met dit ontwerp bestemmingsplan gaat de gemeente op de oude voet door: zogenaamde "knabbel" (verlies aan natuur) en "babbel" (het goedpraten daarvan) proces. Alle inspanningen voor de SVOD zijn voor niets geweest.
- c. Reclamant maakt bezwaar tegen de uitbreiding van de Oase, omdat deze in strijd is met de instandhoudingverplichting van met name van de twee kwalificerende soorten de Roerdomp en de Grote Karekiet in het aangrenzende Natura 2000 gebied. De huidige mogelijkheden: 20 tenten met eenvoudige sanitaire voorzieningen op afgebakend gebied zijn mogelijk toen het Drontermeer nog geen Natura 2000 was. De nu vigerende Natura 2000 wetgeving beperkt juist de uitbreidingsmogelijkheden van de Oase. De uitbreiding gaat gepaard met toename van de recreatieve druk op het Drontermeer en hiermee ook op de tegenover liggende rietoevers.
- d. Reclamant maakt bezwaar tegen al datgene wat in het bestemmingsplan wordt toegestaan op grond van de kretologie "geen significant effect", omdat een onderbouwing ontbreekt met resultaten verkregen uit een controleerbaar onderzoek met vermelding van zowel de conclusie als de gebruikte methoden van onderzoek gestaafd met statistische verwerking van die gegevens.
- e. Binnen het bestemmingsplan Randmeerzone vallen meerdere uitbreidingsplannen in Natura 2000 gebieden (Drontermeer en Veluwemeer). Wanneer het totaal van al deze plannen was onderzocht zouden er meer negatieve effecten zijn dan nu wordt voorgesteld. Het cumulatieve effect van deze uitbreidingsplannen is niet berekend.

Kortom de natuur moet inleveren, maar er staat geen compensatie tegenover. Reclamant wil dat elke recreatieondernemer die uitbreidt, investeert in de aanleg van nieuwe natuur als compensatie.

**Reactie**

- Ad a. Ieder plan / beleidsstuk dat wordt opgesteld, heeft zijn eigen dynamiek en snelheid in voortgang. Waardoor het wachten op het ene plan tot vertraging leidt bij het andere plan. Het bestemmingsplan “Randmeerzone (8060)” herzielt een aantal plannen welke ouder zijn dan 10 jaar, onder meer een deel van het bestemmingsplan “Landelijk gebied Dronten” uit 1971 en het bestemmingsplan “Veluwemeer en omgeving” uit 1998. Wettelijk gezien dienen bestemmingsplannen om de 10 jaar te worden herzien. Tot de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) stond hierop geen sanctie. Bij de inwerkingtreding van de nieuwe Wro is een overgangsregeling opgenomen. Voor genoemde plannen geldt dat binnen vijf jaar na inwerkingtreding van de nieuwe wet een nieuw bestemmingsplan moet zijn vastgesteld. Met de huidige planning van onderhavig bestemmingsplan wordt hieraan voldaan.  
Daarnaast is de doelstelling van onderhavig plan niet zodanig dat compleet nieuwe ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt die op basis van een SVOD of structuurvisie voorzien zijn.*
- Ad b. Reclamant gaat in op een passage uit de SVOD: recreatie-initiatieven zijn **alleen mogelijk in het landbouwgebied in combinatie met de aanleg van nieuwe natuur**. De verwijzing heeft betrekking op nieuwe initiatieven/bedrijven die zich in het gebied van de SVOD willen vestigen. Echter het neemt niet weg dat bij uitbreiding van bestaande bedrijven niet gekeken wordt naar bijvoorbeeld natuurinclusief ontwerp. In onderhavig bestemmingsplan betreft het bestaande terreinen, waarbij binnen het bestaande terrein mogelijkheden worden geboden. Fysiek wordt er geen natuur afgesnoept.*
- Ad c. Juist in verband met de aanwezigheid van het Natura 2000-gebied Drontermeer nabij het plangebied van de 10 camperplaatsen en de uitbreiding van het kampeerterrein naar 40 kampeerplaatsen bij strandpaviljoen De Oase is een ecologische beoordeling<sup>1</sup> gedaan. Bij deze beoordeling is een quickscan in het kader van de Flora- en Faunawet met een voortoets voor de Natuurbeschermingswet gedaan. Uit deze beoordeling blijkt dat uitbreidingsplannen bij de Oase geen (directe) negatieve gevolgen hebben voor de kwalificerende soorten. Op het terrein wordt al recreatie mogelijk gemaakt op basis van het huidige bestemmingsplan.  
Het gebied ten oosten van de vaargeul is afgesloten. Het betreft namelijk het beschermd natuurmonument Drontermeer, waarover op 22 juni 1998 een besluit is genomen door de minister van LNV. Het maakt nu onderdeel uit van het Natura 2000 gebied Veluwerandmeren. Het gebied ten oosten van de vaargeul tussen Roggebot en Elburg is ook afgesloten voor recreatie, onder meer dus ook voor surfen. Op hydrologische kaarten is dit gebied ook aangegeven als verboden vaargebied.  
In het kader van het opstellen van het beheerplan Natura 2000 voor het IJsselmeergebied, waaronder het Drontermeer valt, is een Nadere effecten analyse gemaakt. Uit deze analyse blijkt dat de effecten op de instandhoudingsdoelstelling hooguit gering en niet significant zijn, omdat er geen overlap plaatsvindt met het belangrijke vogelgebied aan de oostzijde van het Drontermeer. Surfen vanaf het Abbertstrand (de Oase) is toegestaan tot*

<sup>1</sup> Ecologische beoordeling uitbreiding camperplaatsen Drontermeer en Veluwemeer, A&W rapport 1553, 10-12-2010, Altenburg & Wymenga ecologisch onderzoek bv.

aan de vaargeu<sup>2</sup>. In het water staan bordjes waarmee aangegeven wordt dat het gebied niet toegankelijk is. Jaarrond wordt door de provincie hierop gehandhaafd.

- Ad d. *Significatie is óók een begrip in de statistiek, maar de overeenkomst met significatie in het kader van de Natuurbeschermingswet is klein. Significante invloed in het kader van Natura 2000 is een algemeen gehanteerd begrip om de mate van negatieve invloed op een bepaalde soort te bepalen. Dit is gebaseerd op de waarde van het gebied voor de betreffende soort in Europees verband op basis van het percentage van daar voorkomende individuen van een soort. In een factsheet van de Commissie m.e.r. over significatie wordt genoemd: [...] Er is sprake van significante gevolgen als de instandhoudingsdoelstellingen door menselijk handelen (mogelijk) niet gehaald worden. [...]³. Daarmee hangt het significantie in het kader van de Natuurbeschermingswet, behalve van de grootte van het effect, ook samen met de huidige staat van instandhouding en met de natuurlijke dynamiek en herstel mogelijkheden van een systeem. Dat is een heel andere insteek dan significantie in statistische zin, waar significatie, grofweg, iets zegt over de kans dat een waargenomen verandering in een systeem niet door toeval kan zijn veroorzaakt.*
- Ad e. *Geen van de uitbreidingsplannen vallen binnen de begrenzing van het Natura 2000 gebied Veluwerandmeren waaronder het Veluwemeer en het Drontemeer vallen. De uitbreidingsplannen die buitendijks liggen en aan de meren grenzen, zijn de 10 camperplaatsen en uitbreiding kampeerterrein naar 40 plaatsen bij strandpaviljoen De Oase en de 10 camperplaatsen bij Bremerbergdijk 33. Voor deze beide locaties is een ecologische beoordeling gedaan waaronder is gekeken naar de effecten op het Natura 2000 gebied Veluwerandmeren. Bij het ontbreken van een negatief effect van het ene project, zal nagenoeg altijd een cumulatief effect op andere projecten ontbreken.*

*Ten slotte een compensatieverplichting kan alleen worden opgelegd als er iets verdwijnt of er als er een negatief effect optreedt. Zonder verdwijnen of effect ontbreekt een wettelijke compensatieplicht. Door de (kleine) uitbreidingen treden geen negatieve effecten op. Daarnaast verdwijnt er fysiek ook geen natuur.*

### **Voorstel**

- Ad a. *Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.*  
 Ad b. *Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.*  
 Ad c. *Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.*  
 Ad d. *Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.*  
 Ad e. *Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

<sup>2</sup> Nadere effecten analyse bestaand gebruik IJsselmeergebied definitief d.d. 7 december 2009, Witteveen en Bos.

<sup>3</sup> Factsheet nr. 25: 'Significantie' bij beoordeling van gevolgen voor Natura 2000-gebieden, Commissie m.e.r., versie 21 maart 2010.

## 16. Zienswijze 16

Reclamant splitst de zienswijze op in twee delen: communicatie en permanent wonen.

### *Communicatie*

Reclamant geeft aan dat de communicatie tussen het bestuur van de coöperatieve vereniging bungalowpark De Boschberg en de gemeente goed was, maar dat in oktober 2010 een overleg is geweest waarbij belanghebbenden zouden zijn uitgenodigd. Echter De Boschberg heeft hiervoor geen uitnodiging gehad. Dit in tegenstelling tot het naastgelegen park De Bremerberg. De Boschberg heeft hierdoor haar belangen niet kunnen behartigen. 4 februari vond met de wethouder een overleg plaats, maar toen was de 15% al geschrapt. Een dergelijk overleg is belangrijk en ongetwijfeld zinvol maar kan niet gezien worden als een herstel van de gemaakte fout in de inspraakprocedure omdat in beide situaties de omstandigheden waaronder de onderwerpen zijn besproken volstrekt anders waren, besluiten al genomen en van feitelijke inspraak geen sprake meer kon zijn terwijl dit voor andere parken wel het geval was.

Reclamant geeft aan dat er sprake is van ongelijke behandeling, hiervan worden bewoners De Boschberg de dupe.

### *Permanent wonen*

In de motivatie om tot afschaffing van permanente wonen binnen het bestemmingsplan te komen wordt voortdurend voorbij gegaan aan het feit dat permanente bewoning van 15 % legaal is en wordt de indruk gewekt dat op het gehele park sprake is van onrechtmatige wonen.

Afschaffing van de 15 % regeling met betrekking tot het permanent wonen op bungalowpark De Boschberg zal negatieve gevolgen hebben voor zowel de eigenaren van de woningen als het park in zijn geheel.

Reclamant verzoekt de omschrijving omtrent de gedoogbeschikking te verduidelijken dan wel aan te passen en de 15% regeling voor bungalowpark De Boschberg te handhaven en niet terug te brengen tot 0 %.

## **Reactie**

### Communicatie

*In oktober 2010 vond een bijeenkomst plaats over algemene punten die naar aanleiding van de ingekomen reacties op het voorontwerp bestemmingsplan konden gaan veranderen. Onder meer het onderwerp permanente bewoning kwam aan de orde. Voor deze bijeenkomst was onder meer De Boschberg uitgenodigd, dit in tegenstelling van wat reclamant aanvoert. Echter uit het overleg dat in begin februari 2011 plaatsvond bleek dat de uitnodiging niet bij de juiste contactpersoon terecht was gekomen. De gemeente heeft niet bewust De Boschberg niet uitgenodigd.*

### Permanent wonen

*Op basis van het (huidige) bestemmingsplan "Veluwemeer en omgeving" wordt 15% aan permanente bewoning mogelijk gemaakt. Echter op bungalowpark De Boschberg vindt, op basis van de GBA, meer dan 15% permanente bewoning plaats. Uit gegevens van de GBA blijkt dat per 3 mei 2010 op 34% van de bungalows personen zijn ingeschreven. Er wordt dus ook onrechtmatig gewoond.*

*De gedoogbeschikking waar reclamant naar verwijst betreft de persoonsgebonden beschikking op basis van het beleid verwoord in de "Notitie permanente bewoning" uit 2004. De beschikking is juist aan de persoon gebonden, zodat het gebruik op een gegeven moment uitsterft.*

*Reclamant constateert dat als er slechts één beschikkerhouder van een persoonsgebonden beschikking is per woning dit er toe kan leiden dat bij overlijden van de partner de nabestaande de woning dient te verlaten. Deze constatering is juist, tenzij de beschikking voor meerdere personen is aangevraagd. Echter voor*

*onderhavig bestemmingsplan is de persoonsgebonden beschikking geen onderwerp. Het bestemmingsplan bevat overgangsrecht voor permanente bewoning. Deze overgangsregeling houdt in dat de personen die ingeschreven staan in de GBA op de recreatiewoning op de peildatum mogen er permanent wonen. Na verhuizing of overlijden vervalt dit recht. Met deze regeling wordt beoogd permanente bewoning uit te laten sterven.*

*De keuze voor geen permanente bewoning in het bestemmingsplan "Randmeerzone (8060)" vloeit voort uit beleid. Daarnaast biedt het percentage wat is opgenomen in het huidige bestemmingsplan ook geen duidelijke handvaten om te handhaven. Welke woningen tot deze 15% behoren, is niet duidelijk. De woningen zijn niet geormerkt. Verder liggen de parken in een gebied wat onderdeel uitmaakt van de Veluwemeer kustzone tussen Hardersluis en de Elburgerbrug. Deze zone vormt een intensieve recreatiezone voor verblijfsrecreatie en intensieve dagrecreatie (recreatiezwaartepunt)<sup>4</sup>. Het gebied is niet bedoeld voor wonen. Ten slotte heeft de gemeente recent meegewerkt aan een recreatiewoningenpark waarbij uitdrukkelijk permanente bewoning van de recreatiewoningen niet is toegestaan.*

### **Voorstel**

*Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

#### 17. Flevostrand b.v., Strandweg 1 te Biddinghuizen

Reclamant geeft aan dat een aantal problemen, tegenstrijdigheden en afwijkingen zijn gesignaleerd en noemt deze puntsgewijs.

- a. in artikel 1 ontbreekt een definitie van het begrip "verblijfsrecreatie". Reclamant geeft hiervoor een suggestie: "het recreëren/vrijtijdsbesteding buiten de woning waar één (of meer) overnachting(en) mee gemoeid is (zijn)".
- b. De gebruiksregel onder artikel 9.4. lid d verhindert het verblijfsrecreatieve medegebruik van eiland De Kluut en is daardoor strijdig met:
  - het vigerende bestemmingsplan;
  - het feitelijke gebruik;
  - de bestemmingsomschrijving in artikel 9.1 lid i.
- c. Eiland De Kluut heeft niet de juiste bestemming. Een deel van het eiland heeft primair een recreatieve bestemming. Het eiland heeft op basis van het vigerende bestemmingsplan mede de bestemmingen Recreatie-Jachthaven en Recreatie-Kampeerterein. Ondanks dat het eiland onderdeel uitmaakt van Natura 2000 betekent dit niet dat het bestaande gebruik plaats moet maken voor de bestemming Natuur (artikel 9). Een deel van het eiland dient de bestemming Recreatie-Jachthaven en Recreatie – Kampeerterein (artikel 16) te krijgen. Op eiland De Kluut zijn kampeermiddelen niet zijnde plaatsgebonden kampeermiddelen toegestaan. Deze regel dient overgenomen te worden uit het vigerende bestemmingsplan. De aanduiding "specifieke bouwaanduiding gebouw" is onjuist weergegeven: te veel naar het westen en niet conform de huidige locatie. De aanduiding "specifieke vorm van recreatie" kan vervallen als de bestemming Recreatie-Kampeerterein wordt aangegeven conform vigerende bestemming. Voor bestemmingsvlak Recreatie-Kampeerterein kunnen regels gelden die behoren bij aanduiding "specifieke bouwaanduiding gebouw".
- d. artikel 12.2.1. lid a: de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen ten dienste van de jachthaven is bepaald op 100 m<sup>2</sup>. Dit oppervlak is volstrekt ontoereikend. De bestaande voorzieningen: restaurant/bar, toiletgebouwen, een havenkantoor, gebouwen voor scheepsreparatie en –onderhoud en de werkloods van de

<sup>4</sup> Bron: Beleidsnota Toerisme en Recreatie, gemeente Dronten, september 2008.

havenmeesters, niet weg te denken in een uitgebreid jachthavencomplex als dat van Flevostrand, overschreden de 100 m<sup>2</sup> al. Reclamant geeft aan dat dit bestaande oppervlak al niet toereikend is. Reclamant en Zeilschool De Randmeren hebben de intentie in de jachthaven van Flevostrand een zeilschool te vestigen. Deze zeilschool verzorgt sinds 2010 al zeillessen vanuit de jachthaven Flevostrand. Maar de activiteiten van de zeilschool die in een gebouw moeten plaatsvinden zijn versnipperd over drie locaties op het terrein van Flevostrand (zowel binnen- als buitendijks). Bundeling van de activiteiten is zeer gewenst om tal van (veiligheids)redenen. Meer ruimte bieden aan adequate hoogwaardige voorzieningen binnen de bestemming Recreatie – Jachthaven 2 past ook in diverse beleidsstukken (zowel provinciaal als gemeentelijk). Verzocht wordt om meer ruimte binnen het bestemmingsvlak Recreatie – Jachthaven 2 toe te staan. Reclamant doet nog een suggestie voor een uitruilmogelijkheid van oppervlakten, als zelfstandige vergroting van de oppervlakte voor gebouwen ten behoeve van de jachthaven niet mogelijk is. De suggestie behelst uitruil met oppervlakten uit bestemming Recreatie – Dagrecreatie die ligt op de stranden aan weerszijden van de jachthaven.

- e. Artikel 16.2.1. lid c is alleen zinvol op bedrijfswoningen die op korte afstand van de weg staan, maar stringent bij verder van de weg gelegen bedrijfswoning. Reclamant verzoekt deze regel aan te passen, zodat deze regel niet geldt voor verder van de weg afgelegen bedrijfswoningen.
- f. Om misverstanden te voorkomen, doet reclamant de suggestie om in de regel artikel 16.2.1. lid e expliciet en limitatief de varianten op de aanduiding “specifieke bouwaanduiding – afwijkende oppervlakteregeling” te noemen. Wanneer artikel 16.2.1. lid e geen betrekking heeft op “specifieke bouwaanduiding – afwijkende oppervlakteregeling 2” dan merkt reclamant op dat:
  - de maximale oppervlakte van 50 m<sup>2</sup> per gebouw voor sanitair, onderhoud en beheer te gering is;
  - de maximale bouwhoogte van 3 m voor een gebouw voor sanitair, onderhoud en beheer te gering is;
  - de maximale bouwhoogte van 6 m voor overige bedrijfsgebouwen te gering is.
- g. Artikel 16.2.2. lid e: reclamant wil het oppervlakte van 70 m<sup>2</sup> voor plaatsgebonden kampeermiddelen inclusief bijgebouwen en overkappingen verandert zien in “exclusief bijgebouwen en overkappingen”. Voor de bijgebouwen moet dan een maximum oppervlakte van 6 m<sup>2</sup> blijven gelden. Reclamant noemt een aantal redenen waarom 70 m<sup>2</sup> inclusief bijgebouwen en overkappingen ongewenst is:
  1. De wenselijke oppervlakte van 70 m<sup>2</sup> voor een plaatsgebonden kampeermiddel wordt kleiner wanneer inclusief bijgebouwen en overkappingen wordt gerekend, is onwerkbaar gering;
  2. Er kunnen onwenselijke situaties ontstaan, zoals:
    - Een bijgebouw groter dan het plaatsgebonden kampeermiddel;
    - Het bijplaatsen van een tweede plaatsgebonden kampeermiddel op een plaats waar nu één plaatsgebonden kampeermiddel is geplaatst (lees: twee stacaravans op één staanplaats);
    - Een bijgebouw waarin door de grote voorziening kan worden in overnachting en sanitaire voorzieningen, is vanuit oogpunt van veiligheid (brandgevaar en koolmonoxide) zeer ongewenst.
  3. Het is in strijd met artikel 16.2.2. onder d.

Reclamant geeft aan dat de recreatieondernemer met eigen regelgeving genoemde ongewenste uitwerkingen kan ondervangen, maar vindt het beter dat de gemeente Dronten dit eenduidig regelt.
- h. Artikel 16.5. lid c: aangezien “kampeerplaatsen” en “kampeermiddelen” geen synoniemen van elkaar zijn, is het beter om in de aanduiding ook over “kampeermiddelen” te spreken omdat daarover in de regel iets wordt bepaald.
- i. De bestemmingsvlakken Recreatie-Dagrecreatie dienen niet alleen het strand maar ook een deel van het Veluwemeer te omvatten, namelijk:



1. Aan de westzijde de gehele percelen sectie F nummers 481, 482, 483 en 484;
  2. Aan de oostzijde de gehele percelen sectie F nummers 203, 408 en 521.
- j. Het bestemmingsvlak Recreatie-Jachthaven 2 dient de kadastrale percelen sectie F nummers 393, 412, 413, 414, 416 en 475 te omvatten (gehele havencomplex met gebouwen van Zuiderzee op Zuid). Nu is het bestemmingsvlak kleiner aangeduid.
  - k. Een deel van het bestemmingsvlak Water ter plaatse van Recreatie-Jachthaven 2 is ingericht als jachthaven en behoort bij het havencomplex. Het dient daarom bestemd te worden als Recreatie-Jachthaven 2 (kadastraal perceel sectie F nummer 475).
  - l. Ditzelfde geldt voor een deel van het bestemmingsvlak WA-M aansluitend op bestemming Water ter plaatse van Recreatie-Jachthaven 2. Deze begrenzing is kennelijk bepaald door de Natura 2000 begrenzing, echter dit is willekeur, omdat Natuurbeschermingswet niet de vaststelling van de bestemmingsgrenzen regelt. Het primaire gebruik dient leidinggevend te zijn voor de grens bepaling.
  - m. Ter plaatse van de jachthaven van eiland De Kluut dient de bestemming Water te worden aangegeven. De Natuurbeschermingswet 1998 regelt niet de vaststelling van de bestemmingsgrenzen. Voor de juiste grensbepaling is het primaire gebruik leidinggevend.

Ten slotte noemt reclamant de mogelijkheid tot het indienen van planschade, indien bij de definitieve vaststelling van het bestemmingsplan zou blijken dat Flevostrand op enigerlei wijze (vermogens)schade lijdt of zal lijden.

### **Reactie**

*Ad a. In artikel 1 van de planregels wordt een begripsomschrijving van een aantal begrippen uit de planregels gegeven. In dit artikel is geen begripsomschrijving van het begrip verblijfsrecreatie opgenomen. Er zijn belemmeringen om geen omschrijving van dit begrip op te nemen. De volgende definitie van verblijfsrecreatie wordt opgenomen:*

*Een vorm van recreatie gericht op verblijf van recreanten die elders hun hoofdverblijf hebben, en voor een bepaalde periode waarbij tenminste één overnachting plaatsvindt.*

*Ad b. De gebruiksregel onder 9.4.d: het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden, is tegenstrijdig met hetgeen in 9.1.i wordt geregeld: standplaatsen voor kampeermiddelen met uitzondering van plaatsgebonden kampeermiddelen, ter plaatse van de aanduiding 'recreatie'. Met deze laatste bepaling wordt geregeld dat in het gebied met de aanduiding 'recreatie' juist standplaatsen voor kampeermiddelen (met uitzondering van plaatsgebonden kampeermiddelen) mogen worden neergezet. Hier kan dus recreatief overnachting plaatsvinden. In de bepaling onder 9.4.d. dient toegevoegd te worden "... met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'recreatie'.*

*Ad c. In het huidige bestemmingsplan "Veluwemeer en omgeving" heeft een deel van het eiland een recreatieve bestemming onderverdeeld in haven en kampeerterrein. Het andere deel is bestemd als natuur. Alle eilanden in Veluwemeer maken onderdeel uit van het Natura 2000 gebied Veluwerandmeren<sup>5</sup>. Deze status hadden de eilanden nog niet ten tijde van het inwerkingtreden van het geldende bestemmingsplan. Binnen de begrenzing van Natura 2000 gebieden is de primaire functie behoud, herstel en ontwikkeling van natuurwaarden. Vanwege deze primaire functie hebben de eilanden de bestemming 'Natuur' gekregen. Echter ook is rekening gehouden met het bestaande gebruik. Door middel van een aanduiding wordt dit gebruik*

<sup>5</sup> Het Veluwerandmeren gebied is op 23 december 2009 door de minister van LNV definitief aangewezen als Natura 2000-gebied.

*geregeld op de verbeelding en in de planregels. De begrenzing van de aanduiding 'recreatie' op eiland de Kluut is afgeleid van de begrenzing van de bestemming 'Recreatie' uit het geldende bestemmingsplan.*

*In artikel 9.1 lid i worden kampeermiddelen niet zijnde plaatsgebonden kampeermiddelen mogelijk gemaakt binnen de aanduiding 'Recreatie'. Dit is het gebied waar op basis van het geldende bestemmingsplan ook kampeermiddelen niet zijnde plaatsgebonden kampeermiddelen mogelijk zijn.*

*Het gebied waarop de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding gebouw' ligt is bepaald aan de hand van de bestaande situatie. De aanwezige beheerderwoning en sanitair voorziening liggen binnen deze aanduiding, zie onderstaande afbeelding figuur 3.*



Figuur 3. Locatie aanduiding "specifieke bouwaanduiding gebouw"

*Ad d. Voor gebouwen ten dienste van de jachthaven is een maximum oppervlakte van 100 m<sup>2</sup> opgenomen. Zoals reclamant al benoemd, is in de huidige situatie al meer oppervlakte aan gebouwen ten behoeve van de jachthaven aanwezig dan dat in de bestemming (artikel 12) van het ontwerp bestemmingsplan "Randmeerzone (8060)" mogelijk wordt gemaakt. De regeling wordt hierop afgestemd.*

*Daarnaast vraagt reclamant om extra oppervlakte (ongeveer 200 m<sup>2</sup>) op te nemen voor twee gebouwen: opslagruimte en instructieruimte voor de zeilschool (drijvend gebouw in de jachthaven). Aangezien de zeilschool nu her en der (versnipperd) op het terrein van reclamant ruimte gebruikt. De zeilschool past in de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Recreatie – Jachthaven 2', namelijk de gronden zijn bestemd voor:*

- een jachthaven, al dan niet in combinatie met sport- en recreatieve voorzieningen;*
- gebouwen voor zover ten dienste van de jachthaven en/of de recreatieve voorzieningen.*

*Aangezien de zeilschool past in de doelstelling van de bestemming wordt de oppervlakte meegenomen in de betreffende bebouwingsregeling.*

*Zowel het bestaande oppervlak aan gebouwen als de nieuwe gebouwen voor de zeilschool worden geregeld in het bestemmingsplan "Randmeerzone (8060)".*

Navraag leverde op dat het gebouw voor instructie als een drijvend gebouw wordt uitgevoerd. Dit drijvende gebouw komt te liggen in de jachthaven. Toetsing aan het bestemmingsplan leidt tot onduidelijkheid, omdat niet duidelijk is of de regeling voorziet in een drijvend bedrijfsgebouw. Om dit drijvende bedrijfsgebouw te regelen, wordt in de bestemming 'Recreatie – Jachthaven 2' het drijvende bedrijfsgebouw specifiek geregeld. Aan dit artikel wordt het volgende toegevoegd:

- onder 12.1.b. wordt toegevoegd: een drijvend bedrijfsgebouw, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – drijvend bedrijfsgebouw'
- onder 12.2.1. wordt toegevoegd:
  - een drijvend bedrijfsgebouw mag uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – drijvend bedrijfsgebouw';
  - ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – drijvend bedrijfsgebouw' zal ten hoogste één drijvend bedrijfsgebouw worden gerealiseerd;
  - in afwijking van het gestelde onder d zal de bouwhoogte van een drijvend bedrijfsgebouw ten hoogste 8 m bedragen gemeten vanaf het waterpeil.

Op de verbeelding wordt de locatie van het drijvende bedrijfsgebouw opgenomen met de aanduiding (sr-db). In figuur 4 is de locatie binnen de jachthaven weergegeven.



Figuur 4. Locatie drijvend bedrijfsgebouw (gearceerde gedeelte).

Reclamant noemt een aantal bestaande voorzieningen in de zienswijze. Het restaurant/bar is echter geen voorziening dat in een apart gebouw is gehuisvest. Deze voorziening maakt onderdeel uit van het complex Zuiderzee op Zuid. De oppervlakte voor deze voorziening wordt dan ook niet meegenomen in de bebouwingsregeling voor gebouwen ten dienste van de jachthaven. Deze horecavoorziening wordt meegenomen in de regeling voor de recreatieappartementen (Zuiderzee op Zuid). Op basis van het huidige bestemmingsplan valt horeca ook in de regeling voor deze recreatieappartementen.

Ad e. De achtergrond van de regeling dat bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen achter de naar de weg(en) gekeerde gevel(s) van de

*bedrijfswoning dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd, is het aanzicht vanaf de weg. Het maakt niet uit of de weg dichtbij of ver van de weg af staat. In onderhavige situatie kan de bedrijfswoning zowel dichtbij als verder weg van de weg komen te staan.*

- Ad f. Voor de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – afwijkende oppervlakteregeling 2’ geldt niet de regeling onder 16.2.1. sub e. ‘Specifieke bouwaanduiding – afwijkende oppervlakteregeling 2’ is van toepassing op plaatsgebonden kampeermiddelen. De aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – afwijking oppervlakteregeling’ is alleen van toepassing op gebouwen voor sanitair en onderhoud en beheer.*

#### Oppervlakte sanitaire gebouwen

*Het genoemde maximum oppervlak van 50 m<sup>2</sup> per sanitair gebouw is ontoereikend voor de sanitaire voorzieningen op het binnendijkse en buitendijkse kampeerterrein. De bestaande gebouwen zijn al groter. De regeling uit het ontwerp bestemmingsplan is te beperkend ten opzichte van de huidige situatie en het geldende bestemmingsplan.*

*In het bestemmingsplan wordt een regeling opgenomen die een afwijkende oppervlakte voor sanitaire voorzieningen toestaat. Met deze regeling vallen deze voorzieningen onder een bebouwingspercentage.*

*In het ontwerp bestemmingsplan is voor het binnendijkse kampeerterrein al een bebouwingspercentage opgenomen. Echter niet voor het kampeerterrein buitendijks. Voor het terrein buitendijks wordt het volgende percentage opgenomen 1%. Het bestemmingsvlak van het buitendijkse kampeerterrein is circa 2,8 ha. 1% van 2,8 ha is 280 m<sup>2</sup>.*

#### Bouwhoogte sanitaire gebouwen

*Reclamant geeft aan dat de maximum bouwhoogte zoals opgenomen in de tabel in artikel 16.2.1 sub d, 3 m mag zijn. Reclamant geeft aan dat deze hoogte te gering is voor de sanitaire gebouwen op zowel het buiten- als het binnendijkse kampeerterrein. De sanitaire gebouwen hebben namelijk een kap. Het sanitaire gebouw op het buitendijkse kampeerterrein heeft een bouwhoogte 3,50 m en een goothoogte van 2,70 m. Binnendijks hebben de sanitaire gebouwen een bouwhoogte van 4,60 m en een goothoogte van 3 m. De maximum bouwhoogte in artikel 16.2.1 sub d wordt aangepast, zodat bestaande sanitair gebouwen hier onder vallen. Daarnaast wordt een goothoogte opgenomen, zodat de hoogte van de gebouwen beperkt blijft.*

#### Bouwhoogte overige bedrijfsgebouwen

*Reclamant voert aan dat de bouwhoogte voor overige bedrijfsgebouwen te gering is. De bouwhoogte van bestaande bebouwing, vallend onder de noemer overige bedrijfsgebouwen (de centrale voorzieningen,) op kampeerterrein van reclamant is namelijk hoger dan 6 m. Overigens geldt dit ook voor de goothoogte. Het centrale voorzieningengebouw heeft namelijk een bouwhoogte van 9 m en een goothoogte van 6 m. De maatvoering in het bouwschema in artikel 16.2.1.d. wordt aangepast, zodat de maatvoering in overeenstemming is met de bestaande bebouwing. Dit is overigens ook in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan “Veluwemeer en omgeving”.*

- Ad g. In het huidige bestemmingsplan is geen maximum oppervlakte voor een stacaravan opgenomen. Door de markt worden nieuwe vormen van overnachten bedacht, zoals chalets. Om de discussie te vermijden of sprake is van kamperen of een verkapt bungalowpark is voor plaatsgebonden*

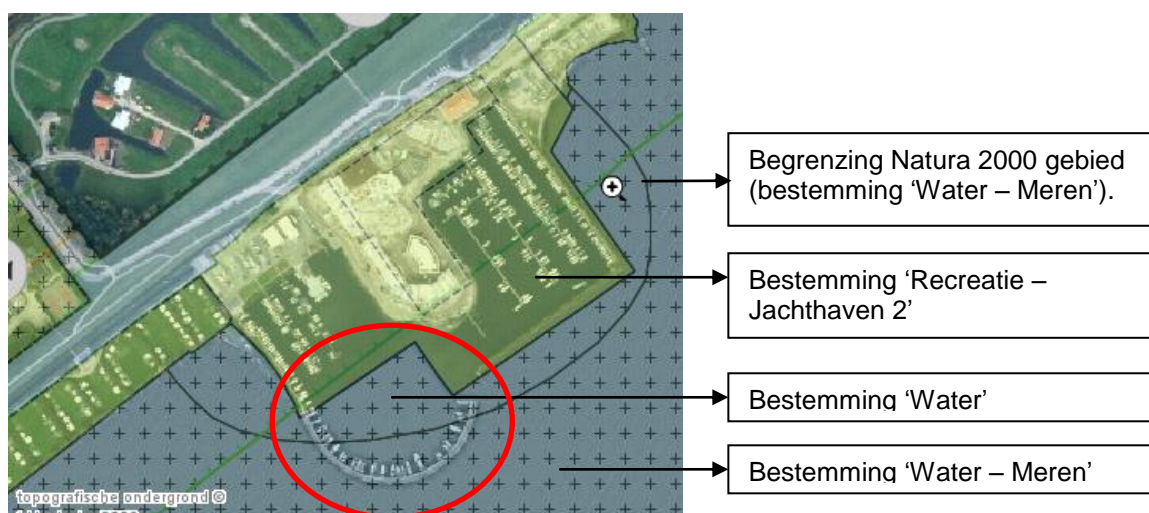
*kampeermiddelen (onder meer stacaravans) een maximum oppervlakte opgenomen. In eerste instantie was de insteek 55 m<sup>2</sup> inclusief bijgebouwen en overkappingen. Deze oppervlakte was gebaseerd op gehanteerde oppervlakten in omliggende gemeenten. Tijdens de voorbereiding van het ontwerp bestemmingsplan bleek uit een bijeenkomst met recreatieondernemers dat de genoemde oppervlakte te krap was. Met een oppervlakte van 70 m<sup>2</sup> inclusief bijgebouw en overkapping kon men wel uit de voeten.*

*De (negatieve) situaties die reclamant beschrijft, kunnen met deze regeling optreden. Echter het voordeel van deze regeling is dat flexibiliteit wordt geboden in keus over de grootte van het plaatsgebonden kampeermiddel. Zoals reclamant al aangeeft kan de eigenaar / beheer van het terrein zelf met eigen regelgeving ongewenste uitwerkingen ondervangen.*

- Ad h. Deze aanduiding is van toepassing op het kampeerterrein bij strandpaviljoen De Oase. Reclamant geeft aan het woord “kampeerplaatsen” uit de aanduiding ‘maximum aantal kampeerplaatsen’ genoemd in 16.5.c. te vervangen door “kampeermiddelen”. Naar aanleiding van inspraak en vooroverleg is deze regeling in het ontwerp bestemmingsplan opgenomen. In de reactie genoemd in de inspraak- en vooroverlegrapportage<sup>6</sup> wordt uitgegaan van kampeermiddelen. Het woord “kampeermiddelen” uit de regel onder 16.5.c. dient vervangen te worden voor “kampeerplaatsen”.*
- Ad i. De begrenzing van de bestemming ‘Recreatie – Dagrecreatie’ van de stranden ten oosten en westen van de jachthaven van Flevostrand wordt aan de zuidzijde gevormd door de begrenzing van Natura 2000. Binnen de begrenzing van het Natura 2000 gebied is het primaire belang de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de natuurlijke en landschappelijke waarden. Dit is verwoord in de bestemming ‘Water’. In de bestaande situatie zijn deze delen ook water (Veluwemeer). De bestemming ‘Water’ sluit dagrecreatie niet uit, in tegendeel. Ondergeschikt aan de het primaire doel is dagrecreatie (artikel 27.1 sub h). Met andere woorden dagrecreatief gebruik van het water is toegestaan.*
- Ad j. Het bestemmingsvlak ‘Recreatie – Jachthaven 2’ bevat niet alle genoemde kadastrale percelen. In deze context is het bestemmingsvlak kleiner ingetekend. De kadastrale percelen sectie F nummers 412, 413, 414 (Zuiderzee op Zuid) en 415 maken geheel onderdeel uit van het bestemmingsplan. De nummers 393 en 416 deels en 475 niet. Ook de nummers 393, 416 en 475 maken onderdeel uit van de jachthaven. Op basis van het geldende bestemmingsplan “Veluwemeer en omgeving” valt de bestaande jachthaven binnen de bestemming ‘Recreatie’ met aanduiding ‘Haven’. Een deel van het kadastrale perceel F.475 valt binnen de begrenzing van Natura 2000 gebied Veluwerandmeren. In onderstaand figuur is te zien dat de jachthaven (rode cirkel) binnen de begrenzing van Natura 2000 valt.*

<sup>6</sup> Inspraak- en vooroverlegrapportage bestemmingsplan “Randmeerzone (8060)” – voorontwerp d.d.13 december 2010.





Figuur 5. Begrenzing Natura 2000

*De delen van de kadastrale percelen, zie figuur 5, die buiten de Natura 2000 begrenzing liggen, krijgen de bestemming 'Recreatie – Jachthaven 2', omdat het feitelijke gebruik jachthaven is. Daarnaast heeft dit gebied in het huidige bestemmingsplan ook een recreatieve bestemming waarin een jachthaven mogelijk wordt gemaakt.*

*De begrenzing Natura 2000 is hard. In bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met de natuurdoelstelling van het Natura 2000 gebied. De begrenzing kan niet worden aangepast. Deze is vastgelegd in het aanwijzingsbesluit.*

*De plannen voor het uitbreiden van de jachthaven zijn in 2006 met provincie Flevoland als bevoegd gezag voor de vergunning van projecten onder de Natuurbeschermingswet 1998 besproken en door de provincie getoetst. De provincie concludeerde dat de ontwikkeling geen negatieve gevolgen had voor de instandhoudingsdoelstellingen. Een vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 was niet nodig<sup>7</sup>.*

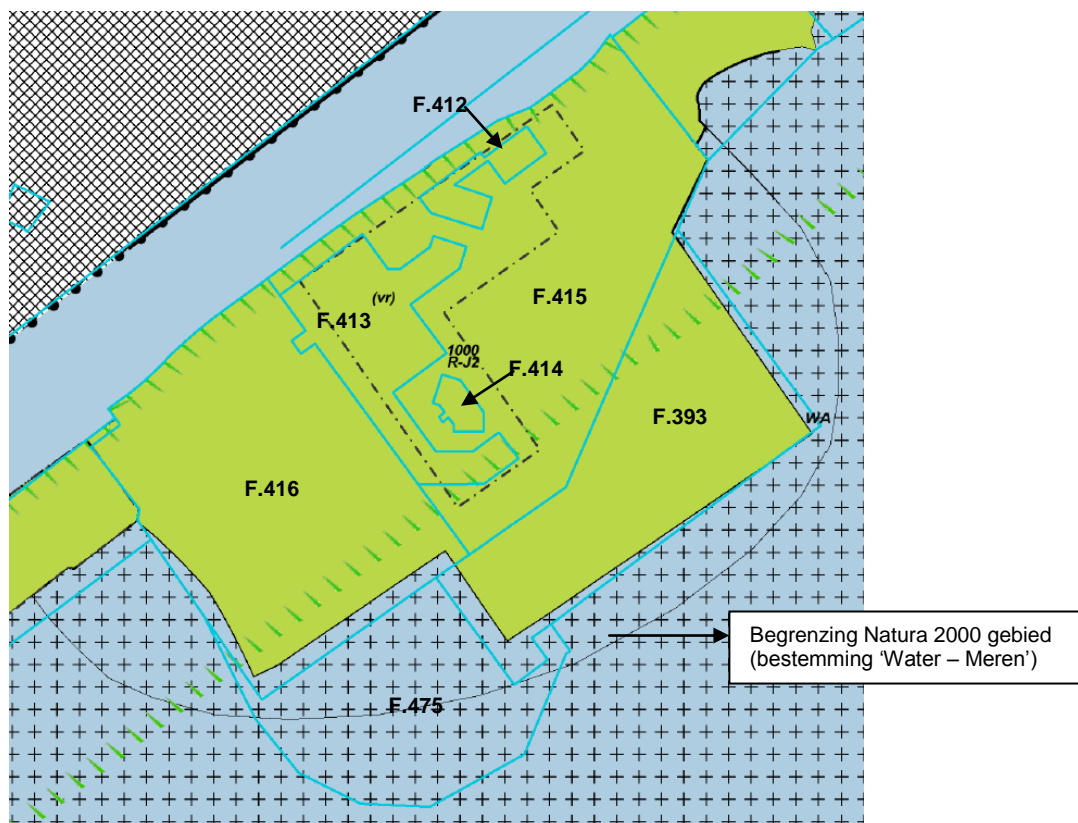
*Het deel van de jachthaven wat binnen de bestemming 'Water-Meren' ligt, is in het ontwerp bestemmingsplan "Randmeerzone (8060)" niet geregeld. Dit wordt opgelost door op dit gedeelte de functieaanduiding 'jachthaven' (jh) te leggen. Voor het gebied wordt het kadastrale perceel aangehouden, zie figuur 6. In de planregels komt deze aanduiding ook terug. Deze aanpassing brengt met zich mee dat de gebruiksregels van de bestemmingen 'Water-Meren' en 'Recreatie-Jachthaven 2' ook moeten worden aangepast. Het totale aantal aanlegplaatsen mag maximaal 1000 bedragen. Door het bestemmingsplantechnisch splitsen van de jachthaven mag het aantal niet vermeerderd worden. Om dit te voorkomen wordt in de gebruiksregels in artikel 12.4 na "Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt in ieder geval gerekend:" de volgende zinsnede toegevoegd: 'het gebruik van de gronden binnen de bestemming 'Recreatie – Jachthaven 2' en binnen de bestemming 'Water – Meren' ter plaatse van de aanduiding 'jachthaven' gezamenlijk voor meer dan 1000 ligplaatsen.*

*Ten slotte dient achter artikel 27.4.a worden toegevoegd: " , met uitzondering van ter plaatse van de aanduiding 'jachthaven;". Artikel 27.4.a komt er als volgt uit te zien:*

27.4

<sup>7</sup> Brief gedeputeerde staten van Flevoland aan Vastgoed Flevostrand b.v. d.d. 20 september 2006, kenmerk: 423860.

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt in ieder geval gerekend:  
 a. het gebruik van de gronden als permanente ligplaats voor vaartuigen en/of woonschepen, met uitzondering van ter plaatse van de aanduiding 'jachthaven';



Figuur 6. Kadastrale situatie (blauwe lijnen) Flevostrand in relatie tot begrenzing Natura 2000 gebied

Ad k. Zie reactie ad j.

Ad l. Zie reactie ad j.

Ad m. De bestemming 'Water' nabij de jachthaven Flevostrand b.v. is gelegd om de overbrugging naar het deel van het Veluwemeer met de status Natura 2000 te maken. Het water wat de status Natura 2000 heeft, heeft de bestemming 'Water – Meren'. Bij eiland De Kluut is overbrugging niet nodig, omdat het eiland onderdeel uitmaakt van het Natura 2000 gebied Veluwerandmeren. De kom van jachthaven maakt onderdeel uit van eiland. Dit is zowel in het huidige als in het ontwerp bestemmingsplan het geval. Het eiland heeft de bestemming 'Natuur'. In de regels behorende bij deze bestemming wordt de jachthaven mogelijk gemaakt. In onderstaand figuur 7 is te zien dat de kom van de jachthaven binnen de bestemming die op het eiland rust valt.



Figuur 7 eiland De Kluut – begrenzing bestemming

### Voorstel

- Ad a. In artikel 1 van de planregels wordt het begrip: verblijfsrecreatie opgenomen, met de volgende omschrijving: Een vorm van recreatie gericht op verblijf van recreanten die elders hun hoofdverblijf hebben, en voor een bepaalde periode waarbij tenminste één overnachting plaatsvindt.*
- Ad b. De bepaling onder 9.4.d. dient aangevuld te worden met “... met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding ‘recreatie’”.*
- Ad c. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.*
- Ad d. Aan artikel 12 wordt het volgende aangepast:*
- *het zinsdeel “ met inbegrip van horeca voorzover ondergeschikt aan de jachthaven en/of recreatieve voorzieningen” uit artikel 12.1 sub b verplaatsen naar artikel 12.1 sub c;*
  - *Het maximum oppervlak voor gebouwen ten dienste van de jachthaven verwoord in artikel 12.2.1 sub a wordt aangepast van 100 m<sup>2</sup> naar 1250 m<sup>2</sup>;*
  - *onder 12.1.b. wordt toegevoegd: een drijvend bedrijfsgebouw, ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van recreatie – drijvend bedrijfsgebouw’*
  - *onder 12.2.1. wordt toegevoegd:*
    - *een drijvend bedrijfsgebouw mag uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van recreatie – drijvend bedrijfsgebouw’;*
    - *ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van recreatie – drijvend bedrijfsgebouw’ zal ten hoogste één drijvend bedrijfsgebouw worden gerealiseerd;*
    - *in afwijking van het gestelde onder d zal de bouwhoogte van een drijvend bedrijfsgebouw ten hoogste 8 m bedragen gemeten vanaf het waterpeil.*

*Op de verbeelding wordt de locatie van het drijvende bedrijfsgebouw opgenomen met de aanduiding (sr-db). In figuur 4 is de locatie binnen de jachthaven weergegeven.*

- Ad e. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.*
- Ad f. Bebouwingspercentage buitendijs kampeerterrein wordt 1%. Hiervoor wordt een aanduiding op de verbeelding opgenomen, nl. ‘specifieke bouwaanduiding – afwijkende oppervlakteregeling’ (sba-aor). Dit bebouwingspercentage is van toepassing op sanitaire voorzieningen en voorzieningen voor onderhoud en beheer.*
- De maximum bouwhoogte voor gebouwen voor sanitair en onderhoud/beheer*



*in artikel 16.2.1 sub d wordt aangepast naar een bouwhoogte van maximaal 5 m zodat de bouwhoogte van de bestaande sanitaire gebouwen hierbinnen past. Daarnaast wordt een goothoogte van maximum 3 m opgenomen in dit artikel.*

*De maximum bouw- en goothoogte van overige bedrijfsgebouwen in het bouwschema van artikel 16.2.1.d. wordt aangepast naar respectievelijk 9 en 6 m.*

*Ad g. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

*Ad h. Het woord "kampeermiddelen" uit de regel onder 16.5.c. vervangen door "kampeerplaatsen".*

*Ad i. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

*Ad j. Het bestemmingsvlak wordt aangepast, zodat ook de gehele kadastrale percelen F.393 en F.416 onderdeel uitmaken van het bestemmingsvlak 'Recreatie-Jachthaven 2'. Kadastraal perceel F.475 krijgt deels de bestemming 'Recreatie-Jachthaven 2'. Voor het andere deel dat ligt binnen de begrenzing Natura 2000 blijft de bestemming 'Water-Meren' maar dit deel krijgt de functieaanduiding 'jachthaven' (jh).*

*Het totale aantal aanlegplaatsen mag maximaal 1000 bedragen. Door het bestemmingsplantechnisch splitsen van de jachthaven mag het aantal niet vermeerderd worden. Om dit te voorkomen wordt in de gebruiksregels in artikel 12.4 na "Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt in ieder geval gerekend:" de volgende zinsnede toegevoegd: 'het gebruik van de gronden binnen de bestemming 'Recreatie – Jachthaven 2' en binnen de bestemming 'Water – Meren' ter plaatse van de aanduiding 'jachthaven' gezamenlijk voor meer dan 1000 ligplaatsen.*

*Ad k. Zie voorstel ad j.*

*Ad l. Zie voorstel ad j.*

*Ad m. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

## 18. Vereniging Natuurmonumenten, Emmastraat 7 te Zwolle

Reclamant vraagt aandacht voor de volgend zaken:

- a. verzocht wordt om de bestemming natuurkampeerterrein De Gaper in het Harderbos weer op te nemen in het bestemmingsplan, ondanks dat De Gaper op dit moment niet in bedrijf is;
- b. Verzocht wordt om de als agrarisch aangeduide gronden bij gemaal Lovink als Natuur op te nemen, omdat deze inmiddels door Natuurmonumenten zijn verworven en onderdeel uitmaken van de EHS;
- c. Reclamant gaat er vanuit dat het bestemmingsplan voorziet in de aanleg van een eiland in het Veluwemeer in het kader van "de natte as";
- d. Het treffen van snelheidsremmende maatregelen op de Karekietweg, zodoende de vele verkeersslachtoffers onder de dieren door de hoge snelheden van het passerende verkeer te verminderen. De Karekietweg doorsnijdt de EHS en het natuurgebied Harderbos-Kievitslanden.

### **Reactie**

*Ad a. Het huidige bestemmingsplan "Veluwemeer en omgeving" maakt in het Harderbos een kampeerterrein mogelijk: camping De Gaper, zie figuur 8 het geel gekeurde gebied. In het ontwerp bestemmingsplan is dit kampeerterrein niet opgenomen. Reclamant verzoekt het terrein wel op te nemen in het bestemmingsplan. Aangezien het kampeerterrein in het huidige bestemmingsplan al bij recht wordt mogelijk gemaakt en reclamant tevens eigenaar erom verzoekt, wordt het terrein opgenomen in het bestemmingsplan.*

*Een natuurkampeerterrein in dit gebied past in het recreatie beleid. In het*

gebied tussen Harderwijk en Elburg is er ruimte voor grootschalige recreatievoorzieningen. De terugkomst van deze natuurcamping in dit gebied is een goede aanvulling op het recreatieve aanbod.

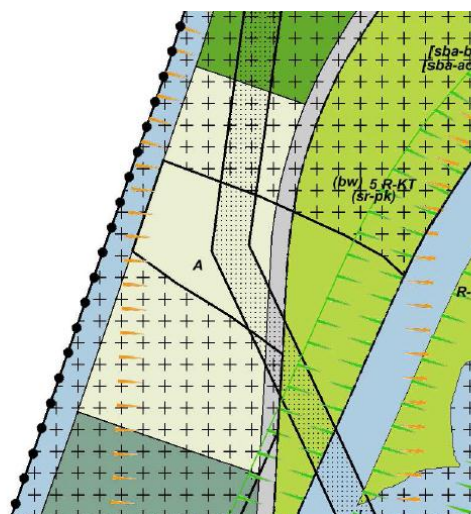


Figuur 8. Uitsnede bestemmingsplan Veluwemeer en omgeving

Ad b. Reclamant verzoekt om de kavels X27, X28 en X29 te bestemmen als natuur in plaats van agrarisch, zie onderstaande figuren 9 en 10. De gronden zijn in eigendom van Natuurmonumenten. Verder maken deze drie kavels onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur.



Figuur 9. Kavels X27, X28 en X29.



Figuur 10. Uitsnede ontwerp bestemmingsplan Randmeerzone (8060) – A = Agrarisch

Ad c. Voor het grootste gedeelte heeft het Veluwemeer de bestemming 'Water – Meren'. De aanleg van een eiland is mogelijk zolang het geen onevenredig afbreuk doet aan de landschappelijke en natuurlijke waarden. Het Veluwemeer is aangewezen als Natura 2000 gebied. Het primaire belang in dit gebied is de instandhouding, het herstel en ontwikkeling van natuurlijke en landschappelijke waarden. Om dit te waarborgen is een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (voorheen: aanlegvergunning) nodig voor het aanleggen van een eiland.

Ad d. Het treffen van verkeersmaatregelen om de snelheid op de Karekietweg te minderen kan niet geregeld worden met een bestemmingsplan. Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

**Voorstel**

- Ad a. Deze zienswijze leidt er toe dat de het gebied van natuurkampeerterrein De Gaper, zoals weergegeven in het huidige bestemmingsplan “Veluwemeer en omgeving”, opgenomen wordt in het bestemmingsplan “Randmeerzone (8060)”. Gezien de aard van het kampeerterrein worden de basisvoorzieningen mogelijk gemaakt: sanitaire voorzieningen en voorzieningen voor onderhoud en beheer.*
- Ad b. De bestemming van de kavels X27, X28 en X29 wordt gewijzigd in ‘Natuur’.*
- Ad c. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.*
- Ad d. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

**19. Zienswijze 19**

Reclamant maakt bezwaar tegen het wijzigen van het percentage permanente bewoning van 15% naar 0%. Reclamant draagt hiervoor de volgende argumenten aan:

- a. gemeente Dronten is niet verplicht permanente bewoning te verbieden, omdat bij VROM gemengd gebruik niet de voorkeur heeft. Op waterparq Veluwemeer heeft de gemeente recent gemengd gebruik toegestaan;
- b. ondanks dat de 15% regeling in het geldende bestemmingsplan niet geormerkt is, is zeer goed een constructie te bedenken die recht doet aan de belangen van de bewoners. Bijvoorbeeld een regeling naar anciënniteit;
- c. hoewel voor de individuele bewoners planschade mogelijk moeilijk aan te tonen is, zal afschaffing van de 15% regeling wel aantoonbare planschade voor het park als geheel tot gevolg hebben door verminderde sociale controle, verpaupering en minder investeringen in onderhoud en renovatie. Deze gevolgen zullen op den duur ook gevolgen hebben voor de waarde van de woning, een substantiële daling.

Reclamant verzoekt de regeling voor permanente bewoning niet terug te brengen naar 0%, maar minimaal op 15% te handhaven.

**Reactie**

- Ad a. Het beleid van VROM, tegenwoordig I&M, is erop gericht permanente bewoning wat in een bestemmingsplan niet wordt mogelijk gemaakt en waartegen lange tijd niet is opgetreden, aan te pakken. Met dit beleid spoort I&M gemeenten aan een keuze te maken: wonen of recreatie. In het kader van dit beleid gaf I&M in de vooroverlegreactie aan dat gemengd gebruik niet de voorkeur heeft vanwege een goede ruimtelijke ordening. Naast het beleid van VROM is het beleid van de gemeente Dronten erop gericht om permanente bewoning op recreatieterreinen te verminderen. In 2002 is hiervoor de “Nota beëindiging permanente bewoning van recreatieverblijven” vastgesteld. Op deze nota is in 2004 een vervolg gemaakt. Ook het doel van deze notitie is om bestaande permanente bewoning van recreatieverblijven af te bouwen. Dit beleid is de basis voor het terugbrengen van het percentage van 15% naar 0% in het bestemmingsplan “Randmeerzone (8060)”. Hiermee blijft de gemeente kiezen voor recreatie.*
- In het park Buitenplaats Veluwemeer, ligt buiten het plangebied van onderhavig bestemmingsplan, is permanente bewoning mogelijk. In het (huidige) bestemmingsplan “Veluwemeer en omgeving”, waar bungalowparken De Boschberg en De Bremerberg ook onderdeel van uitmaken, was deze mogelijkheid opgenomen, maar niet akkoord bevonden door de provincie Flevoland vanwege de hoeveelheid. Door middel van een vrijstellingsprocedure is alsnog permanente bewoning mogelijk gemaakt, maar*

een kleiner percentage. Deze procedure is opgestart als gevolg op de onthouding van goedkeuring op dit onderdeel van het (huidige) bestemmingsplan "Randmeerzone (8060)". De vrijstelling is op 11 april 2000 verleend.

Recent (2009) heeft de gemeenteraad van Dronten juist bewust permanente bewoning niet mogelijk gemaakt op een te realiseren recreatiewoningenpark (Ellerveld).

*Ad b. Het feit blijft dat in het bestemmingsplan een percentage is opgenomen, waarover het bestemmingsplan niet aangeeft welke bungalow daaronder valt. Inderdaad zijn manieren te bedenken, maar daar krijgt men er ook mee te maken dat op bungalowpark De Boschberg meer dan 15% van de bungalows permanent bewoond worden. Aangezien in het verleden geen handhaving heeft plaatsgevonden, is hard vasthouden aan maximaal 15% ook niet zorgvuldig. Handhaving is een mede reden, maar de basis voor geen permanente bewoning is het beleid.*

*Ad c. Mogelijk kunnen genoemde gevolgen optreden. Echter het is de vraag of deze oorzaken leiden tot planschade. Overigens worden de bungalows op onder meer De Boschberg bij de bepaling van de WOZ waarde gezien als een recreatiewoning. Juist vanwege dat de 15% permanente bewoning uit het bestemmingsplan niet geormerkt is.*

### **Voorstel**

*Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

## 20. Camping de Ruimte, Stobbenweg 23 te Dronten

Reclamanten spreken hun dank uit voor het tegemoet komen aan eerdere bezwaren. Desondanks willen ze nog een zaak onder de aandacht brengen.

Het geldende bestemmingsplan maakt een tweede bedrijfswoning mogelijk. Deze mogelijkheid is niet opgenomen in het bestemmingsplan Randmeerzone. Op dit moment hebben reclamanten geen planning voor een tweede bedrijfswoning, maar willen de mogelijkheden voor de toekomst openhouden voor bijvoorbeeld de huisvesting van een coördinator vanwege de doelgroep van de camping. Reclamanten zien de mogelijkheid van een tweede bedrijfswoning graag opgenomen.

### **Reactie**

*De gegeven mogelijkheid van een tweede bedrijfswoning in het huidige bestemmingsplan, is geen mogelijkheid bij recht, maar op basis van een binnenplanse afwijking.*

*Een tweede bedrijfswoning op een verblijfsrecreatie terrein kan gewenst zijn, maar dit is afhankelijk van de aard, omvang en ligging van het bedrijf<sup>8</sup>. Met andere woorden het is niet bij elk bedrijf met verblijfsrecreatie noodzakelijk. Om reclamant eventueel in de toekomst de mogelijk te bieden, mocht daar noodzaak toe zijn, om een tweede bedrijfswoning te plaatsen, wordt de binnenplanse afwijking opgenomen in het bestemmingsplan "Randmeerzone (8060)" onder voorwaarden. Middels een binnenplanse afwijking omdat a. de lijn uit het huidige bestemmingsplan wordt doorgezet en b. hieraan kunnen voorwaarden worden verbonden op basis waarvan een afweging kan worden gemaakt om wel of niet mee te werken. Aangetoond dient te worden dat de tweede bedrijfswoning noodzakelijk is in verband met het permanent huisvesten van een tweede medewerker op het terrein vanwege de*

<sup>8</sup> Vaknota RECRON Recreatief bestemmen, juni 2010.

*veiligheid (permanent toezicht; 24 uur per dag 7 dagen in de week, 365 dagen per jaar), een goede dienstverlening aan de gasten, en de aard en omvang van de bedrijfsvoering.*

### **Voorstel**

*In de bestemming “Recreatie – Kampeerterrein” een binnenplanse afwijking voor een tweede bedrijfswoning onder voorwaarden opnemen.*

*Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

### 21. Zienswijze 21

Reclamant maakt bezwaar tegen het vervallen van het percentage van 15% voor permanente bewoning voor bungalowpark De Bremerberg. Dit percentage werd als legaal ervaren en beleefd. Met het wegstrepen van dit recht wordt reclamant de nodige (woon)rechten ontnomen, namelijk:

- a. reclamant kan in de toekomst geen gebruik meer van dit recht maken;
- b. het geluidbelastingniveau zal toenemen vanwege het puur recreatieve gebruik. Reclamant moet in de toekomst meer geluidshinder verdragen;
- c. financiële waardevermindering van de bungalow dan wel het leiden van planschade (uitspraak Raad van State LJN: AE7479);
- d. rechtsongelijkheid, omdat de gemeente bij Villapark Buitenplaats Veluwemeer en/of Landal Waterpark 20% permanente bewoning heeft toegestaan nadat de landelijke richtlijn van de VROM-inspectie en de brief van min. Dekker gepubliceerd waren (uitspraak Raad van State LJN: AE7479);

Reclamant verzoekt af te zien van het voornemen om het percentage voor permanente bewoning op 0% te zetten.

### **Reactie**

*Op basis van het huidige bestemmingsplan “Veluwemeer en omgeving” hebben de gronden van bungalowpark De Bremerberg de bestemming ‘Recreatie’ met aanduiding ‘verblijfsrecreatie’. Door middel van de gebruiksbepaling wordt binnen deze bestemming een uitzondering gemaakt voor 15% permanente bewoning op onder meer dit park. De bepaling luidt:*

*Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en bouwwerken voor permanente bewoning, anders dan bij de complexen De Bremerberg en De Boschberg mits bij deze parken het aantal permanent bewoonde recreatiewoningen van 15% niet overschrijdt.*

*15 % van de bungalows op het park mogen permanent bewoond worden. Deze 15 % zijn legaal.*

*Ad a. De keuze die gemaakt is om het percentage permanente bewoning terug te brengen, brengt als gevolg met zich met dat er geen gebruik meer van dit gebruik kan worden gemaakt. Echter in het bestemmingsplan is een overgangsbepaling opgenomen, waarmee geregeld wordt dat de personen die ingeschreven staan in de gemeentelijke basisadministratie (GBA) voor een bepaalde peildatum er permanent kunnen blijven wonen tot dat zij verhuizen of overlijden.*

*Ad b. De Wet geluidhinder (Wgh) heeft als doel de mens te beschermen tegen de schadelijke gevolgen van geluid. In de Wgh wordt onderscheid gemaakt tussen geluidgevoelige en niet-geluidgevoelige objecten. Het onderscheid tussen deze twee objecten hangt af van de tijd en de frequentie die een persoon normaal gesproken doorbrengt in een object. Aangezien een recreatiewoning bedoeld is voor tijdelijke bewoning (van een weekend tot hoogstens een paar weken) is de blootstelling aan geluid slechts van beperkte*

duur en is de schade op de gezondheid daardoor verwaarloosbaar. In het Omgevingsplan Flevoland 2006 geeft de provincie overigens aan dat recreatiewoningen voor geluid dezelfde bescherming krijgen als woonwagendstandplaatsen<sup>9</sup>. Daarvoor geldt een etmaalwaarde van 55 dB(A), ≈ 53 dB Lden, op de grens van het terrein.

In het huidige bestemmingsplan heeft bungalowpark De Bremerberg een recreatieve bestemming bedoeld voor recreatiewoningen. Voor het gebruik van deze woningen geeft het bestemmingsplan de mogelijkheid tot 15% permanente bewoning. Het hoeft niet permanent bewoond te worden, het is een mogelijkheid.

Ad c. De recreatiewoningen op onder meer De Bremerberg worden bij de bepaling van de WOZ waarde gezien als een recreatiewoning. Juist vanwege dat de 15% permanente bewoning uit het bestemmingsplan niet geormerkt is.

Ad d. In het park Buitenplaats Veluwemeer, ligt buiten het plangebied van onderhavig bestemmingsplan, is permanente bewoning mogelijk. In het (huidige) bestemmingsplan "Veluwemeer en omgeving", waar bungalowparken De Boschberg en De Bremerberg ook onderdeel van uitmaken, was deze mogelijkheid opgenomen, maar niet akkoord bevonden door de provincie Flevoland vanwege de hoeveelheid. Door middel van een vrijstellingsprocedure is alsnog permanente bewoning mogelijk gemaakt, maar een kleiner percentage. Deze procedure is opgestart als gevolg op de onthouding van goedkeuring op dit onderdeel van het (huidige) bestemmingsplan "Randmeerzone (8060)". De vrijstelling is op 11 april 2000 verleend. De beleidsbrief van minister Dekker dateert van 11 november 2003. In tegenstelling van wat reclamant aangeeft is de vrijstelling eerder verleend. Recent (2009) heeft de gemeenteraad van Dronten juist bewust permanente bewoning niet mogelijk gemaakt op een te realiseren recreatiewoningenpark (Ellerveld).

### **Voorstel**

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

## 22. Recron, p/a Kieftentuin 104 te Zwaag

Reclamant geeft aan dat zij zich in grote lijnen kunnen vinden in het ontwerp bestemmingsplan en bedankt het college voor het communicatietraject wat naderhand is gevolgd.

Echter er is nog één principieel bezwaarpunt in het ontwerp bestemmingsplan, namelijk de uitbreiding tot 40 kampeerplaatsen voor de minicamping P90. Het betreft het zogenaamde kamperen bij de boer.

Vanwege het zogenaamde kamperen bij boer zou deze camping maximaal 25 kampeerplaatsen mogen tellen volgens provinciaal en gemeentelijk beleid. Door bij deze camping 40 kampeerplaatsen mogelijk te maken wordt een nieuwe categorie ingevoerd. Daarnaast maakt de argumentatie "Vanwege de ligging maakt deze camping meer onderdeel uit van de Oostrand dan van het landelijk gebied." het mogelijk dat de andere boerderijen aan de Stobbenweg ook zo beoordeeld worden.

Verzocht wordt het maximale aantal van 25 plaatsen te handhaven en niet een nieuwe categorie in te voeren. Reclamant heeft geen bezwaar tegen uitbreiding van

<sup>9</sup> Bron: Omgevingsplan Flevoland 2006, p. 80

kampeerplaatsen, maar dan ziet reclamant dat daarbij de bestemming kampeerterein wordt verleend.

### **Reactie**

*Het (agrarische) erf waarop mini camping P90 is gevestigd, is het enige (agrarische) erf aan de Stobbenweg wat omsloten is door bos. Daarnaast ligt het bedrijf aan de zijde van de Veluwerandmeren evenals de andere kampeertereinen zoals Camping de Ruimte en de verenigingskampeertereinen. Juist vanwege deze begrenzing en ligging maakt het erf geen onderdeel uit van het bestemmingsplan "Buitengebied (9010)", maar van het bestemmingsplan "Randmeerzone (8060)". De overige (agrarische) erven aan de Stobbenweg vallen in het bestemmingsplan "Buitengebied (9010)".*

*Op het betreffende erf worden nog steeds agrarische activiteiten uitgeoefend: het houden van schapen en koeien. Van oorsprong is het ook een agrarisch bedrijf. Bij dit bedrijf wordt een mini camping uitgeoefend.*

*De bestemming kampeerterein is primair bedoeld voor kampeertereinen. In onderhavig geval gaat het primair niet om een kampeerterein. Daarom blijft het een agrarische bestemming behouden met een aanduiding voor een mini camping met maximaal 40 kampeerplaatsen.*

### **Voorstel**

*Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

## 23. Zienswijze 23

Reclamant maakt bezwaar tegen het vervallen van het percentage van 15% voor permanente bewoning voor bungalowpark De Bremerberg. Dit percentage werd als legaal ervaren en beleefd. Met het wegstrepen van dit recht wordt reclamant de nodige (woon)rechten ontnomen, namelijk:

- a. reclamant kan in de toekomst geen gebruik meer van dit recht maken;
- b. het geluidbelastingniveau zal toenemen vanwege het puur recreatieve gebruik. Reclamant moet in de toekomst meer geluidshinder verdragen;
- c. financiële waardevermindering van de bungalow dan wel het leiden van planschade (uitspraak Raad van State LJN: AE7479);
- d. rechtsongelijkheid, omdat de gemeente bij Villapark Buitenplaats Veluwemeer en/of Landal Waterpark 20% permanente bewoning heeft toegestaan nadat de landelijke richtlijn van de VROM-inspectie en de brief van min. Dekker gepubliceerd waren (uitspraak Raad van State LJN: AE7479);

Reclamant verzoekt af te zien van het voornemen om het percentage voor permanente bewoning op 0% te zetten.

### **Reactie**

*Op basis van het huidige bestemmingsplan "Veluwemeer en omgeving" hebben de gronden van bungalowpark De Bremerberg de bestemming 'Recreatie' met aanduiding 'verblijfsrecreatie'. Door middel van de gebruiksbepaling wordt binnen deze bestemming een uitzondering gemaakt voor 15% permanente bewoning op onder meer dit park. De bepaling luidt:*

*Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en bouwwerken voor permanente bewoning, anders dan bij de complexen De Bremerberg en De Boschberg mits bij deze parken het aantal permanent bewoonde recreatiewoningen van 15% niet overschrijdt.*

*15 % van de bungalows op het park mogen permanent bewoond worden. Deze 15 % zijn legaal.*

- Ad a. De keuze die gemaakt is om het percentage permanente bewoning terug te brengen, brengt als gevolg met zich met dat er geen gebruik meer van dit gebruik kan worden gemaakt. Echter in het bestemmingsplan is een overgangsbepaling opgenomen, waarmee geregeld wordt dat de personen die ingeschreven staan in de gemeentelijke basisadministratie (GBA) voor een bepaalde peildatum er permanent kunnen blijven wonen tot dat zij verhuizen of overlijden.*
- Ad b. De Wet geluidhinder (Wgh) heeft als doel de mens te beschermen tegen de schadelijke gevolgen van geluid. In de Wgh wordt onderscheid gemaakt tussen geluidgevoelige en niet-geluidgevoelige objecten. Het onderscheid tussen deze twee objecten hangt af van de tijd en de frequentie die een persoon normaal gesproken doorbrengt in een object. Aangezien een recreatiewoning bedoeld is voor tijdelijke bewoning (van een weekend tot hoogstens een paar weken) is de blootstelling aan geluid slechts van beperkte duur en is de schade op de gezondheid daardoor verwaarloosbaar. In het Omgevingsplan Flevoland 2006 geeft de provincie overigens aan dat recreatiewoningen voor geluid dezelfde bescherming krijgen als woonwagendplaatsen<sup>10</sup>. Daarvoor geldt een etmaalwaarde van 55 dB(A),  $\approx$  53 dB Lden, op de grens van het terrein.*
- In het huidige bestemmingsplan heeft bungalowpark De Bremerberg een recreatieve bestemming bedoeld voor recreatiewoningen. Voor het gebruik van deze woningen geeft het bestemmingsplan de mogelijkheid tot 15% permanente bewoning. Het hoeft niet permanent bewoond te worden, het is een mogelijkheid.*
- Ad c. De recreatiewoningen op onder meer De Bremerberg worden bij de bepaling van de WOZ waarde gezien als een recreatiewoning. Juist vanwege dat de 15% permanente bewoning uit het bestemmingsplan niet geormerkt is.*
- Ad d. In het park Buitenplaats Veluwemeer, ligt buiten het plangebied van onderhavig bestemmingsplan, is permanente bewoning mogelijk. In het (huidige) bestemmingsplan "Veluwemeer en omgeving", waar bungalowparken De Boschberg en De Bremerberg ook onderdeel van uitmaken, was deze mogelijkheid opgenomen, maar niet akkoord bevonden door de provincie Flevoland vanwege de hoeveelheid. Door middel van een vrijstellingsprocedure is alsnog permanente bewoning mogelijk gemaakt, maar een kleiner percentage. Deze procedure is opgestart als gevolg op de onthouding van goedkeuring op dit onderdeel van het (huidige) bestemmingsplan "Randmeerzone (8060)". De vrijstelling is op 11 april 2000 verleend. De beleidsbrief van minister Dekker dateert van 11 november 2003. In tegenstelling van wat reclamant aangeeft is de vrijstelling eerder verleend. Recent (2009) heeft de gemeenteraad van Dronten juist bewust permanente bewoning niet mogelijk gemaakt op een te realiseren recreatiewoningpark (Ellerveld).*

### **Voorstel**

*Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

<sup>10</sup> Bron: Omgevingsplan Flevoland 2006, p. 80



## 24. Zienswijze 24

### *Permanente bewoning*

Reclamanten geven aan dat zij op basis van het overgangsrecht en het huidige, geldende, bestemmingsplan Veluwemeer en omgeving het recht hebben om onze bungalow ten behoeve van permanente bewoning te verkopen, dus dat zij er legaal wonen. Reclamanten bewonen de bungalow op de Boschberg al voor 11 augustus 1998. In de periode voor deze datum was niets geregeld ten aanzien van permanente bewoning op de Boschberg.

### *Oormerking*

Reclamanten geven aan dat het een onjuiste aanname is dat de 15% niet is geoormerkt. Op basis van anciënniteit en "wie het eerst komt, die het eerst maalt" (veelvuldig toegepast beginsel in omgevingsrecht) is de 15% degelijk toe te rekenen aan bepaalde bungalows. Daarnaast biedt het overgangsrecht bescherming aan gevestigde belangen en rechten die bij de invoering van een nieuwe regeling de bestaande toestand niet dekt.

### *Planschade*

Het schrappen van 15% en compensatie met persoonsgebonden beschikking leidt tot een forse waardedaling van de woning.

### *Schrappen 15%*

Daarnaast zijn reclamanten het niet eens met de argumenten die worden aangevoerd voor het schrappen van de 15%. Het advies van VROM is gericht op onrechtmatige bewoning van recreatiewoningen. Ook de brief van minister Dekker van 11 november 2003 en daarop afgestemde beleid is expliciet bedoeld voor bestrijding van illegale bewoning van recreatiewoningen. Op de Boschberg is 15% permanente bewoning rechtmatig. Daarnaast is het advies van VROM maar een advies. Het beleid van de gemeente verwoord in notitie U04.012919 is in strijd met het bestemmingsplan Veluwemeer en omgeving. Voor permanente bewoners van voor de peildatum 11 augustus 1998 bestaat er op grond van het overgangsrecht geen noodzaak tot het verlenen van een persoonsgebonden beschikking. Op basis van het geldende bestemming ook niet, omdat permanente bewoning voor 15% legaal is.

### *Sociaal maatschappelijk klimaat*

Ten slotte leidt het schrappen van de 15% regeling en het overgangsrecht (uitsterfregeling) tot ongewenste sociale en maatschappelijke gevolgen voor de Boschberg en omgeving. De staat van het park en de voorzieningen die geboden worden voldoen niet aan de huidige en moderne tijd. Verhuur of verkoop van de woningen is beperkt.

Reclamanten willen dat de regeling van 15% gehandhaafd wordt, zodat de bewoners die hieronder vallen hun woning als permanent bewoonbaar kunnen verkopen. Daarnaast willen ze dat het percentage wordt verhoogd zodoende de bungalowprijzen en het sociaal-maatschappelijk klimaat op de Boschberg op peil te houden.

### **Reactie**

Permanente bewoning

*Het (huidige) bestemmingsplan "Veluwemeer en omgeving" maakt permanente bewoning mogelijk. Echter in het bestemmingsplan "Recreatiegebied Bijsselseweg" (1980) dat daarvoor gold, was permanente bewoning niet toegestaan. Dit werd expliciet genoemd in het bestemmingsartikel (artikel 3. Recreatie met bebouwing<sup>11</sup>). Het overgangsrecht uit het (huidige) bestemmingsplan "Veluwemeer en omgeving" is niet van toepassing, omdat permanente bewoning in het vorige plan niet werd*

<sup>11</sup> "1. De op de kaart voor "recreatie met bebouwing" aangegeven gronden zijn bestemd voor het oprichten van kamphuisjes of weekendhuisjes, niet voor permanente bewoning, ...".

toegestaan.

#### Oormerking

*In het (huidige) bestemmingsplan “Veluwemeer en omgeving” is de 15% permanente bewoning niet toegerekend aan bepaalde bungalows. Op basis van dit bestemmingsplan is het percentage geormerkt aan het gehele terrein, maar niet aan een specifieke bungalow. Dit bestemmingsplan bevat geen wijze waarop met de 15% moet worden omgegaan. Anciënniteit is een mogelijkheid, maar daarvoor is niet gekozen. In 2002 is de “Nota beëindiging permanente bewoning van recreatieverblijven” vastgesteld, wat erop gericht is om permanente bewoning op recreatieterreinen te verminderen. Op deze nota is in 2004 een vervolg gemaakt. Ook het doel van deze notitie is om bestaande permanente bewoning van recreatieverblijven af te bouwen. Dit beleid is de basis voor het terugbrengen van het percentage van 15% naar 0% in het bestemmingsplan “Randmeerzone (8060)”. Het overgangsrecht ten aanzien van permanente bewoning dat is opgenomen, komt in plaats van het (standaard) overgangsrecht wat genoemd wordt in artikel 42.2. Deze keuze is genomen om permanente bewoning te laten uitsterven op termijn.*

#### Planschade

*De recreatiewoningen op onder meer De Boschberg worden bij de bepaling van de WOZ waarde gezien als een recreatiewoning. Juist vanwege dat de 15% permanente bewoning uit het bestemmingsplan “Veluwemeer en omgeving” niet geormerkt is*

#### Schrappen 15%

*Het beleid van VROM, tegenwoordig I&M, is erop gericht permanente bewoning wat in een bestemmingsplan niet wordt mogelijk gemaakt en waartegen lange tijd niet is opgetreden, aan te pakken. Met dit beleid spoort I&M gemeenten aan een keuze te maken: wonen of recreatie. In het kader van dit beleid gaf I&M in de vooroverlegreactie aan dat gemengd gebruik niet de voorkeur heeft vanwege een goede ruimtelijke ordening.*

*Op basis van het huidige bestemmingsplan “Veluwemeer en omgeving” hebben de gronden van bungalowpark De Bremerberg de bestemming ‘Recreatie’ met aanduiding ‘verblijfsrecreatie’. Door middel van de gebruiksbepaling wordt binnen deze bestemming een uitzondering gemaakt voor 15% permanente bewoning op onder meer dit park. De bepaling luidt:*

*Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en bouwwerken voor permanente bewoning, anders dan bij de complexen De Bremerberg en De Boschberg mits bij deze parken het aantal permanent bewoonde recreatiewoningen van 15% niet overschrijdt.*

*15 % van de bungalows op het park mogen permanent bewoond worden. Deze 15 % zijn legaal.*

*Beleid dat gemaakt wordt, kan in strijd zijn met een geldend bestemmingsplan. Beleid is veranderlijk. Het bestemmingsplan bevat een normering en wordt afgestemd op beleid, maar dat beleid moet dan eerst wel opgesteld zijn. Onderhavig bestemmingsplan bevat het beleid met betrekking tot permanente bewoning uit de nota's van 2002 en 2004. Beide nota's zijn gericht op het afbouwen van permanente bewoning van recreatieverblijven.*

*Zoals eerder genoemd in de reactie op deze zienswijze stond het bestemmingsplan (“Recreatiegebied Bijsselseweg” uit 1980) dat gold voor het (huidige) bestemmingsplan “Veluwemeer en omgeving” geen permanente bewoning toe. Hierdoor is het overgangsrecht uit het (huidige) bestemmingsplan “Veluwemeer en omgeving” niet van toepassing. Aangezien dit bestemmingsplan permanente bewoning beperkt toelaat en onderhavig bestemming niet, wordt met de*

---

*overgangsbepaling ervoor gezorgd dat degenen die geen persoonsgebonden beschikking hebben de recreatiewoning zolang permanent blijven bewonen tot dat zij verhuizen dan wel overlijden. Als bron voor het bepalen wie onder dit overgangsrecht vallen, is inschrijving in de gemeentelijke basisadministratie gebruikt.*

Sociaal maatschappelijk klimaat

*De gevolgen die reclamant hoeven niet te ontstaan. In de praktijk zijn er ook recreatieparken die er verzorgd uit zien. Het uiterlijk van het park staat en valt met de insteek van de gebruikers / eigenaren op het park. Dit hoeft geen verband te hebben met recreatief en/of permanent gebruik. Er zijn ook onverzorgde woonwijken. Overigens is de waardering van een park subjectief.*

**Voorstel**

*Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

## HOOFDSTUK 4. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Nadat het plan als ontwerp ter visie is gelegd, blijken er nog enkele onvolkomenheden in het bestemmingsplan te zitten. Deze onvolkomenheden worden als ambtshalve wijzigingen in dit hoofdstuk genoemd.

### 4.1. Planregels

#### Algemeen

Om duidelijkheid te scheppen en om het te voorkomen wordt aan onderstaande artikelen in het artikel 'specifieke gebruiksregels' toegevoegd: het gebruik van (vrijstaande) bijgebouwen voor recreatieve bewoning:

- 'Recreatie – Jachthaven 1' (artikel 11);
- 'Recreatie – Jachthaven 2' (artikel 12);
- 'Recreatie – Jachthaven 4' (artikel 14);
- 'Recreatie – Kampeerterrein' (artikel 16);
- 'Recreatie – Verblijfsrecreatie 1' (artikel 17);
- 'Recreatie – Verblijfsrecreatie 3' (artikel 19);
- 'Recreatie – Verblijfsrecreatie 4' (artikel 20);
- 'Recreatie – Verblijfsrecreatie 5' (artikel 21);
- 'Recreatie – Verblijfsrecreatie 6' (artikel 22);
- 'Recreatie – Water' (artikel 23).

#### Begrippen (artikel 1)

- Verwijderen uit begrip 68. recreatieve bewoning: “de weekend- en/of, omdat door het opnemen van het begrip verblijfsrecreatie in artikel 1 en door de omschrijving van dit begrip wordt “de weekend- en/of” overbodig. De omschrijving van het begrip verblijfsrecreatie wordt: een vorm van recreatie gericht op verblijf van recreanten die elders hun hoofdverblijf hebben, en voor een bepaalde periode waarbij tenminste één overnachting plaatsvindt.
- Toevoegen begrip: “peildatum”, met de volgende definitie: “het tijdstip van publicatie van het ontwerp bestemmingsplan”. Dit begrip wordt toegevoegd ter verduidelijking van de overgangsbepaling gebruik recreatiewoning voor permanente bewoning.

#### Bestemming Agrarisch (artikel 3)

Bestaande bebouwing op een bouwperceel met deze bestemming staat op minder dan 10 m van de perceelsgrens. Door de ligging van de percelen is uitbreiding naar achter en (deels) zijdelings niet mogelijk, omdat de percelen (deels) omringt worden door bos (EHS). Vanwege deze situatie wordt aan de regel in artikel 3.2.1.e. en 3.2.2.e toegevoegd: “... tenzij de bestaande afstand minder is, in welk geval de bestaande afstand geldt.”

#### Bestemming Bos (artikel 7)

In 1995 vond de wereld jamboree plaats nabij Biddinghuizen. In het Bremerbergbos zijn ten zuidwesten van het evenemententerrein van Walibi Holland diverse hindernissen geplaatst. Tot op heden staan deze hindernissen er nog steeds en worden gebruikt door het outdooractiviteiten bedrijf New Challenge.

Op basis van de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Bos' worden de hindernissen niet mogelijk gemaakt. Terwijl het bestaande bouwwerken zijn, waarvan de afgelopen jaren gewoon gebruik is gemaakt. In de bestemmingsomschrijving van de

bestemming 'Bos' (artikel 7.1) wordt toegevoegd: speelhindernissen, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – speelhindernissen' (sr-sh). Op deze manier wordt de bestaande hindernissen geregeld.

De hindernissen vallen onder de noemer bouwwerken, geen gebouwen zijnde. In de bestemming 'Bos' uit het ontwerp bestemmingsplan "Randmeerzone (8060)" worden bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogelijk gemaakt, maar tot een bepaalde hoogte namelijk 5 m. De hindernissen die in het bos staan hebben diverse hoogten, maar de hoogste bouwhoogte is 9 m. De 5 m uit artikel 7.2.2. van het ontwerp bestemmingsplan is niet toereikend en wordt vervangen door 9 m.

### Bestemming Recreatie – Dagrecreatie (artikel 10)

#### *Gezamenlijke oppervlakte gebouwen voor sport- en dagrecreatieve doeleinden*

In artikel 10.2.1 is voor gebouwen ten behoeve van sport- en dagrecreatieve doeleinden een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 50 m<sup>2</sup> opgenomen. In het ontwerp bestemmingsplan is rekening gehouden met het gebouw van surfschool Uli's (Bremerbergdijk). Nu het clubhuis van de watersportvereniging nabij Flevostrand meegenomen moet worden, is deze maximale gezamenlijke oppervlakte van 50 m<sup>2</sup> te gering. De gezamenlijke oppervlakte wordt verhoogd naar 75 m<sup>2</sup> (clubhuis watersportvereniging ongeveer 30 m<sup>2</sup> en surfschool Uli's ongeveer 35 m<sup>2</sup>). Deze oppervlakte biedt nog enige speling ten opzichte van het bestaande oppervlakte aan gebouwen.

#### *Standplaats snackwagen De Oase*

In een package deal<sup>12</sup> met de eigenaren van strandpaviljoen De Oase is afgesproken de standplaats voor de snackwagen op het strand nabij de Oase te legaliseren en mee te nemen in onderhavig bestemmingsplan. Het strand nabij de Oase ligt in de bestemming 'Recreatie-Dagrecreatie' (artikel 10). Het volgende wordt aan deze bestemming toegevoegd:

##### 10.1. Bestemmingsomschrijving

.... Standplaats ten behoeve van een snack-kiosk, ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel'.

Om uit te sluiten dan er niet meer dan één snack-kiosk komt, worden de specifieke gebruiksregels aangevuld:

##### 10.4. Specifieke gebruiksregels

.... Het gebruik van de gronden en bouwwerken voor de uitoefening van detailhandel, met uitzondering van de gronden ter plaatse voorzien van de aanduiding 'detailhandel', in welk geval één standplaats voor een snack-kiosk is toegestaan.

### Bestemming Recreatie – Kampeerterrein (artikel 16)

In deze bestemming is een algemene regeling opgenomen voor een maximum oppervlakte per gebouw voor sanitaire en onderhoud/beheer (artikel 16.2.1.d). In het ontwerp bestemmingsplan is voor een aantal kampeerterrinen al een uitzondering gemaakt voor de grootte van gebouwen voor sanitair en onderhoud/beheer, omdat daar al sanitairgebouwen staan groter dan 50 m<sup>2</sup>. Het betreffen de terreinen: Camping de Ruimte en Riviera Beach. Ook op de terreinen: Groepskampeertrein De Abbert, Flevostrand binnendijks en buitendijks, staan sanitairvoorzieningen groter dan 50 m<sup>2</sup>. Daarom wordt voor deze terreinen dezelfde regeling van toepassing als op Camping de Ruimte en Riviera Beach. Hiervoor wordt op de verbeelding de functieaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – afwijkende oppervlakteregeling' (sba-aor) op de betreffende terreinen gelegd. De aanduiding komt terug

<sup>12</sup> d.d. 15 juli 2011, kenmerk: U11.002587/REO/EB

in de planregels onder artikel 16.2.1.e. Deze regeling geeft flexibiliteit in de grootte van de gebouwen, omdat ze moeten voldoen aan het maximale bebouwingspercentage wat in het bestemmingsvlak is opgenomen.

Overigens dient deze regeling onder 16.2.1.e. nog verduidelijkt worden. Door het toevoegen van het volgende aan deze regeling: ‘... in welk geval zal worden voldaan aan het ter plaatse van de aanduiding ‘maximum bebouwingspercentage (%)’ aangegeven maximale bebouwingspercentage.’, is het helder waaraan dergelijke gebouwen wel moeten voldoen.

#### Bestemming Recreatie – Verblifsrecreatie 1 t/m 6 (artikel 17 t/m 22)

Binnen de gronden met de bestemming ‘Recreatie – Verblifsrecreatie 1 t/m 6’ liggen ook sloten, watergangen en dergelijke. In de planregels wordt hier echter niet in voorzien. In de bestemmingsomschrijving wordt daarom ‘waterhuishoudkundige doeleinden’ toegevoegd.

#### Bestemming Recreatie – Verblifsrecreatie 2 (artikel 18)

De bestemming ‘Recreatie – Verblifsrecreatie 2’ regelt het outdooradventurecentre New Challenge. Na toetsing blijkt dat het artikel niet dekkend is voor dit outdoor bedrijf. Om het artikel werkbaar te maken, dient het artikel te worden aangevuld / aangepast.

- 18.1.d. is: bedrijfswoningen en wordt: inpandige bedrijfswoning;  
Er is één inpandige bedrijfswoning vergund en niet meerdere;
- 18.1.e. bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen: verwijderen, omdat het om een inpandige bedrijfswoning gaat;
- Toevoegen aan 18.1.: trekkershutten;  
Er zijn trekkershutten vergund, maar komen niet terug in de bestemmingsomschrijving.
- Toevoegen aan 18.1. onder “met daarbij behorende”: nutsvoorzieningen;  
Voor de stroomvoorziening van het outdoorbedrijf zijn nutsvoorzieningen noodzakelijk. Deze worden in het ontwerp plan niet genoemd in de bestemmingsomschrijving.
- De leden a en b van artikel 18.2.1. samenvoegen en als volgt formuleren: er mag ten hoogste één inpandige bedrijfswoning worden gebouwd.
- 18.2.1.e. bevat de maatvoeringtabel. In deze tabel ontbreken een aantal voorzieningen. De tabel wordt aangepast en aangevuld zodat de sanitaire voorzieningen en de veldschuur ook mogelijk zijn. Verder blijken de bouwhoogtes van diverse voorzieningen niet conform de verleende bouwvergunning. De tabel komt er als volgt uit te zien (de cursieve gedeelten zijn de aanvullingen / aanpassingen):

Functie van een gebouw	Maximale oppervlakte /inhoud		Goothoogte in m Max.	Dakhelling in °		Bouwhoogte in m Max.
	Per gebouw	Gezamenlijk		Min.	Max.	
Bedrijfsgebouwen, waarvan één met inpandige bedrijfswoning	-	-	-	-	-	8,00
Sanitaire voorzieningen	50 m <sup>2</sup>	-	-	-	-	3,00
Klimtoren	-	-	-	-	-	20,00

De functiegroep: “Bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen bij bedrijfswoning” is uit de tabel gehaald, omdat het om een inpandige bedrijfswoning gaat. Daarnaast is een veldschuur aanwezig voor opslag/stalling materiaal.

- Aan artikel 18.2.1. een nieuw lid toevoegen: het bepaalde onder e over de bouwhoogte van de klimtoren is niet van toepassing indien op de klimtoren maximaal twee windmolens worden geplaatst in welk geval de maximum bouwhoogte 25 m mag bedragen.  
Op deze manier worden twee (kleine) windmolens van maximaal 5 m hoog mogelijk gemaakt op de klimtoren. Deze twee windmolens zijn al vergund (B2 20040473). De klimtoren is 20 m hoog.
- Het aantal trekkershutten wat genoemd staat in 18.2.2.a. verhogen naar 8.  
Op basis van de vergunning B2 20040473 worden 4 trekkershutten mogelijk gemaakt. Daarnaast maakt BV 20070361 ook nog 4 trekkershutten mogelijk.
- De bouwhoogte genoemd in 18.2.2.c. verhogen naar 3,80 m.  
De bouwhoogte van de vergunde trekkershutten is hoger dan 3,60 m.

### Groenvoorzieningen

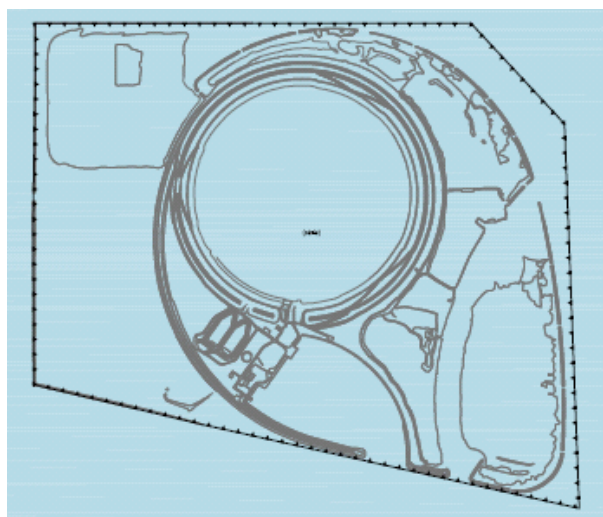
In het geldende bestemmingsplan “Veluwemeer en omgeving” zijn groenvoorzieningen opgenomen in de bestemmingen die betrekking hebben op de dijk en stranden. In het ontwerp bestemmingsplan zijn groenvoorzieningen niet opgenomen. Echter groen is wel in de feitelijke situatie aanwezig binnen deze bestemmingen. In de bestemmingen ‘Water – Waterkering’ en ‘Recreatie – Dagrecreatie’ wordt ‘groenvoorzieningen’ opgenomen in de bestemmingsomschrijving.

Daarnaast zal gelet op de beroepsgrond tegen het bestemmingsplan Ellerveld, lichteinder op het Veluwemeer, in de bestemming ‘Water – Waterkering’ in artikel 28.5

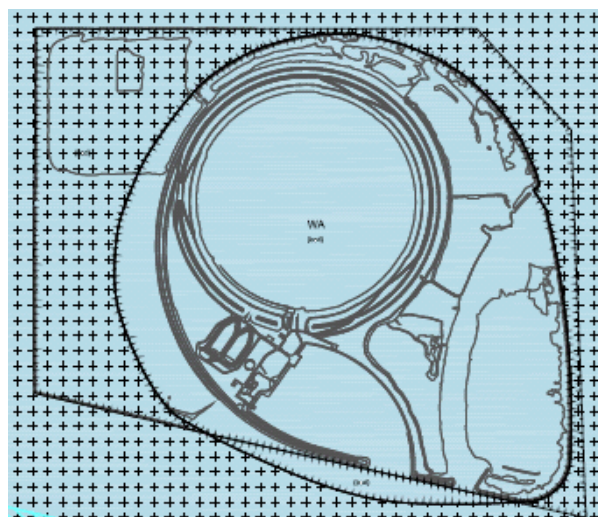
‘Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden’ aan lid b worden toegevoegd: ‘en verwijderen’. Dit lid zal als volgt luiden: ‘het planten en verwijderen van bomen en struiken’.

### Bestemming Water (artikel 26)

Bij het omzetten van het voorontwerp naar het ontwerp bestemmingsplan zijn de planregels niet aangepast in tegenstelling tot de verbeelding. In onderstaande figuren 11 en 12 zijn de verschillen tussen beide bestemmingsplannen waar te nemen.



Figuur 11. Uitsnede voorontwerp bestemmingsplan. Aanduiding (bgd) in bestemming “Water-Meren”



Figuur 12. Uitsnede ontwerp bestemmingsplan. Aanduiding (bgd) in bestemming “Water-Meren” en “Water”.

Op de verbeelding van het ontwerp bestemmingsplan ligt de aanduiding “baggerspeciedepot” (bsd) zowel binnen de bestemming “Water-Meren” als “Water”. In de planregels, artikel 26, komt deze aanduiding niet terug. In de bestemmingsomschrijving:

artikel 26.1 onder “De voor ‘Water’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:”, dient te worden toegevoegd: “baggerspeciedepot ter plaatse van de aanduiding ‘baggerspeciedepot’;”.

Opname onderstaande leden in artikel 26.2.1., zie ook hetgeen beschreven is bij artikel 27.

#### *27.2.1. Gebouwen*

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding ‘baggerspeciedepot’, met dien verstande dat gebouwen niet op dijken mogen worden gebouwd;
- b. als gebouw mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van het baggerspeciedepot worden gebouwd;
- c. er mag ten hoogste één bedrijfswoning worden gebouwd;
- d. de bouwhoogte van een gebouw mag ten hoogste 10,00 m bedragen.

Toevoegen aan artikel 26.2.2. het volgende:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen niet op dijken worden gebouwd;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mag:
  - o ter plaatsen van de aanduiding ‘baggerspeciedepot’ de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 20 m bedragen.

#### Bestemming Water – Meren (artikel 27)

Op verzoek van de provincie Flevoland wordt het woord: “nagestreefd” in artikel 27.1 lid a “water, waarbij de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de natuurlijke en landschappelijke waarden wordt nagestreefd” verandert in “leidend”. Kortom, lid a van artikel 27.1 wordt als volgt gewijzigd: “water, waarbij de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de natuurlijke en landschappelijke waarden leidend is”.

Verplaatsen van artikel 27.2.1 naar artikel 26 ‘Water’. Het gedeelte van het baggerspeciedepot waar gebouwd mag worden valt niet in de bestemming ‘Water-Meren’, maar geheel in ‘Water’.

#### Artikel 27.2.2.

In lid c van dit artikel wordt verwezen naar “onder a”, terwijl de inhoud in lid c gaat over bouwhoogtes. In lid b wordt wel ingegaan op bouwhoogtes. “onder a” in lid c dient vervangen te worden door “onder b”.

#### Overgangsrecht gebruik recreatiewoning voor permanente bewoning (artikel 42.3)

Aan artikel 42.3. toevoegen: “In afwijking van het bepaalde in lid 42.2. geldt dat:”. Vervolgens wordt de tekst van de overgangsbepaling genoemd.

De lijst met recreatiewoningen die onder die overgangsrecht vallen, moet nadat het plan als ontwerp ter visie is gelegd, worden geactualiseerd. De actualisatie dient plaats te vinden op het moment van publicatie van het ontwerp bestemmingsplan, namelijk 9 maart 2011. De lijst is gebaseerd op inschrijving in de gemeentelijke basisadministratie op 9 maart 2011. De volgende adressen worden verwijderd van de lijst uit het ontwerp bestemmingsplan:

Bijsselseweg 11 – 8;	Bijsselseweg 3 – 17;
Bijsselseweg 11 – 16;	Bijsselseweg 3 – 46;
Bijsselseweg 11 – 45;	Bijsselseweg 3 – 50;
Bijsselseweg 11 – 66;	Bijsselseweg 3 – 171;
Bijsselseweg 11 – 77;	Bijsselseweg 3 – 174;
Bijsselseweg 11 – 141;	
Bijsselseweg 11 – 178.	



Er zijn geen adressen in de tussentijd bij gekomen, behalve naar aanleiding van zienswijze 2. Naar aanleiding van deze zienswijze wordt het adres Bijsselseweg 11 – 82 toegevoegd aan de lijst. De lijst in het ontwerp bestemmingsplan wordt vervangen door onderstaande lijst:

<b>Bungalowpark De Boschberg te Biddinghuizen</b>	<b>Bungalowpark De Bremerberg te Biddinghuizen</b>
Bijsselseweg 11 – 2	Bijsselseweg 3 – 5
Bijsselseweg 11 – 17	Bijsselseweg 3 – 8
Bijsselseweg 11 – 23	Bijsselseweg 3 – 9
Bijsselseweg 11 – 28	Bijsselseweg 3 – 14
Bijsselseweg 11 – 30	Bijsselseweg 3 – 18
Bijsselseweg 11 – 31	Bijsselseweg 3 – 21
Bijsselseweg 11 – 33	Bijsselseweg 3 – 23
Bijsselseweg 11 – 34	Bijsselseweg 3 – 25
Bijsselseweg 11 – 39	Bijsselseweg 3 – 49
Bijsselseweg 11 – 41	Bijsselseweg 3 – 59
Bijsselseweg 11 – 42	Bijsselseweg 3 – 78
Bijsselseweg 11 – 47	Bijsselseweg 3 – 92
Bijsselseweg 11 – 50	Bijsselseweg 3 – 100
Bijsselseweg 11 – 56	Bijsselseweg 3 – 115
Bijsselseweg 11 – 60	Bijsselseweg 3 – 119
Bijsselseweg 11 – 63	Bijsselseweg 3 – 121
Bijsselseweg 11 – 65	Bijsselseweg 3 – 124
Bijsselseweg 11 – 69	Bijsselseweg 3 – 128
Bijsselseweg 11 – 70	Bijsselseweg 3 – 135
Bijsselseweg 11 – 73	Bijsselseweg 3 – 141
Bijsselseweg 11 – 82	Bijsselseweg 3 – 168
Bijsselseweg 11 – 83	Bijsselseweg 3 – 173
Bijsselseweg 11 – 84	Bijsselseweg 3 – 184
Bijsselseweg 11 – 88	Bijsselseweg 3 – 192
Bijsselseweg 11 – 90	Bijsselseweg 3 – 219
Bijsselseweg 11 – 101	
Bijsselseweg 11 – 103	
Bijsselseweg 11 – 106	
Bijsselseweg 11 – 111	
Bijsselseweg 11 – 113	
Bijsselseweg 11 – 117	
Bijsselseweg 11 – 118	
Bijsselseweg 11 – 121	
Bijsselseweg 11 – 122	
Bijsselseweg 11 – 124	
Bijsselseweg 11 – 125	
Bijsselseweg 11 – 127	
Bijsselseweg 11 – 130	
Bijsselseweg 11 – 131	
Bijsselseweg 11 – 135	
Bijsselseweg 11 – 137	
Bijsselseweg 11 – 138	
Bijsselseweg 11 – 139	
Bijsselseweg 11 – 140	
Bijsselseweg 11 – 143	
Bijsselseweg 11 – 144	

Bijsselseweg 11 – 146	
Bijsselseweg 11 – 158	
Bijsselseweg 11 – 160	
Bijsselseweg 11 – 161	
Bijsselseweg 11 – 162	
Bijsselseweg 11 – 165	
Bijsselseweg 11 – 166	
Bijsselseweg 11 – 169	
Bijsselseweg 11 – 173	
Bijsselseweg 11 – 174	
Bijsselseweg 11 – 177	

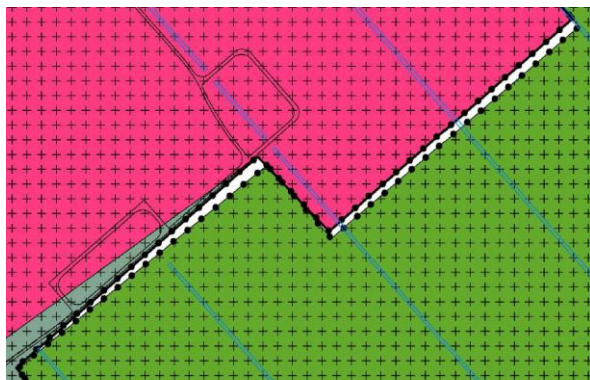
## 4.2. Verbeelding

### GBKD<sup>13</sup>

Voor de ondergrond van de verbeelding van het ontwerp bestemmingsplan is een verouderde GBKD gebruikt. Voor het vast te stellen plan de recentste GBKD als ondergrond gebruiken.

### Afstemmen plangrenzen

De plangrenzen van het ontwerp bestemmingsplan “Randmeerzone (8060)” sluiten hier en daar niet goed aan op plangrenzen van andere bestemmingsplannen: “Ketelhaven-binnendijks (8040)” en “Ellerveld (8030)”. Er vindt overlap plaats, maar er zijn ook kieren. De plangrenzen moeten op elkaar worden afgestemd.

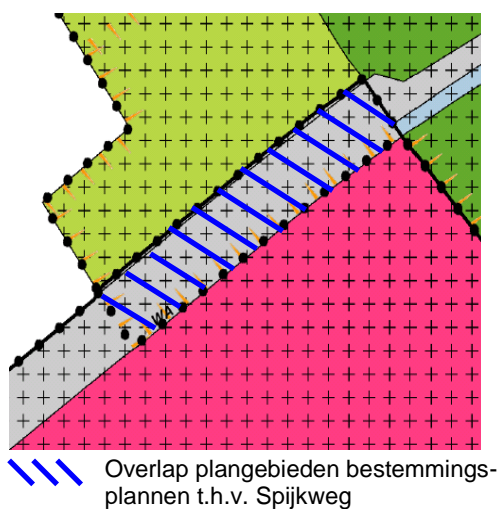


Figuur 13. Afstemming bestemmingsplannen “Randmeerzone (8060)” – “Ellerveld (8030)”

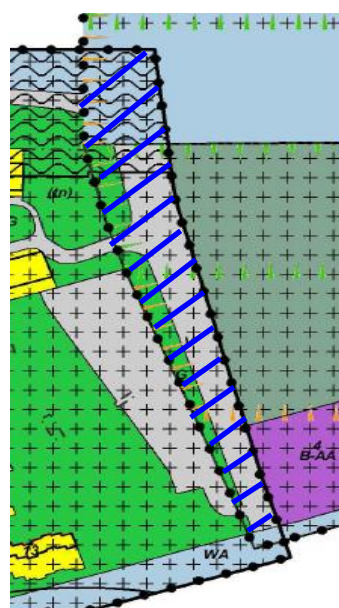
*Zuidoostelijk van de witte kieren ligt het bestemmingsplan “Randmeerzone (8060)”. Noordwestelijk het bestemmingsplan “Ellerveld”. Aangezien het bestemmingsplan “Ellerveld” al in werking is, kan in dit plan niet meer aangepast worden. Alleen in het bestemmingsplan “Randmeerzone (8060)” kan de grens worden gecorrigeerd. Met andere woorden de witte gedeelten worden meegenomen in het bestemmingsplan “Randmeerzone (8060)”.*

De gearceerde gedeelten in de figuren 14 en 15 worden uit het plangebied van het bestemmingsplan “Randmeerzone (8060)” gehaald en respectievelijk bij het bestemmingsplan “Ellerveld (8030)” en “Ketelhaven-Binnendijks (8050)” gevoegd, omdat de gebieden elkaar overlappen. Het deel nabij Ketelhaven wordt toegevoegd aan Ketelhaven-Binnendijks vanwege een logische begrenzing. Het bestemmingsplan “Ellerveld (8030)” is namelijk al in werking, waardoor er geen aanpassingen meer kunnen plaatsvinden.

<sup>13</sup> Grootchalige Basiskaart Dronten

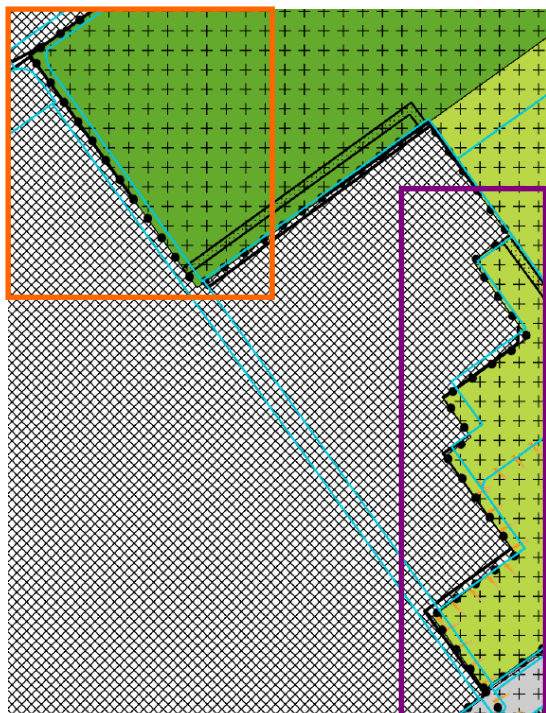


Figuur 14.

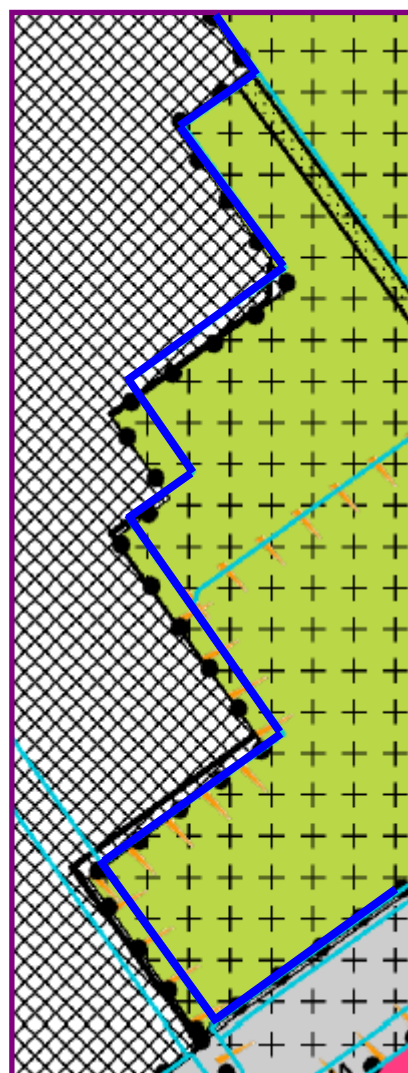


Figuur 15.

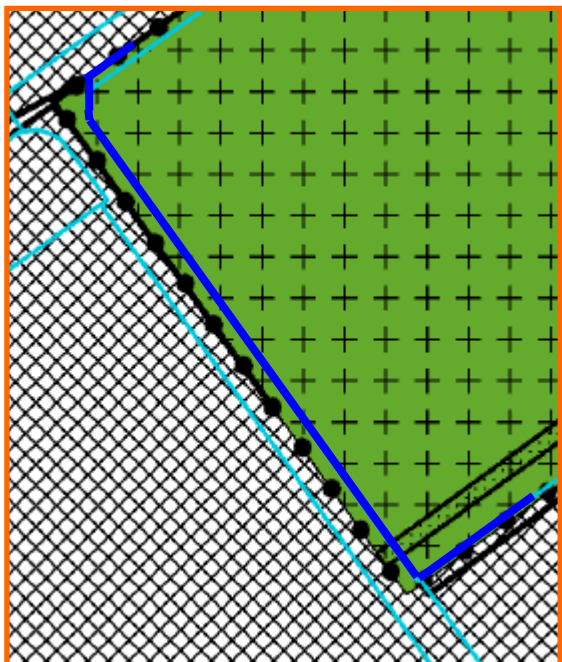
Ten oosten van het terrein van Walibi Holland worden de grenzen van het plangebied van het bestemmingsplan aangepast aan de kadastrale begrenzing. In figuur 16 is de kadastrale begrenzing aangegeven met een lichtblauwe lijn. De nieuwe begrenzing van het plangebied is in de figuren 17 en 18 met een donkerblauwe lijn weergegeven.



Figuur 16. Kadastrale situatie ten oosten van Walibi Holland.



Figuur 18. Nieuwe begrenzing plangebied

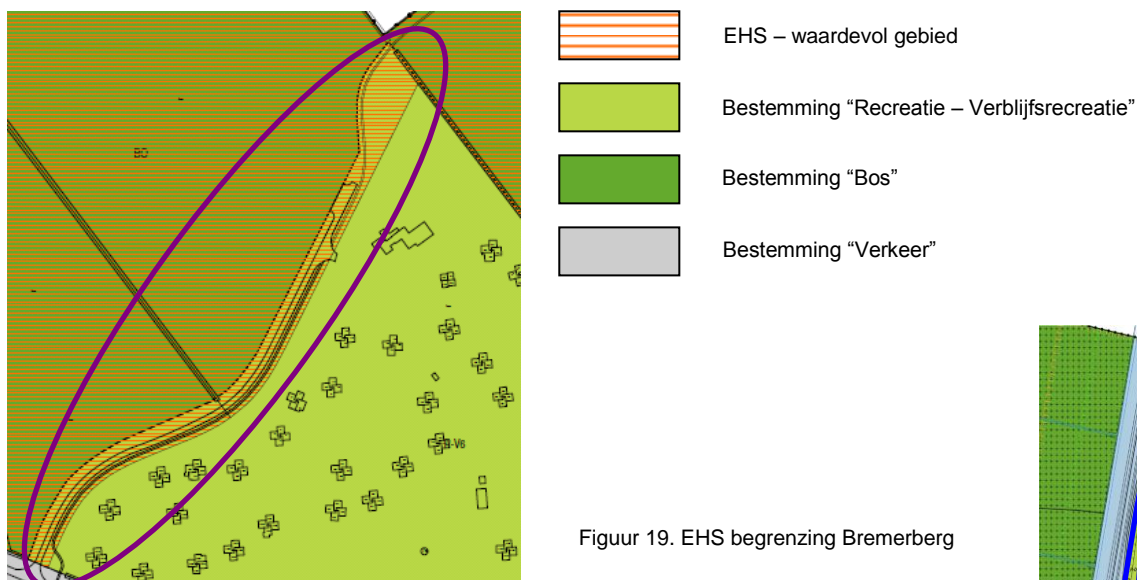


Figuur 17. Nieuwe begrenzing plangebied 

### Ecologische Hoofdstructuur (EHS)

De provincie Flevoland liet weten dat de begrenzing van de EHS bij bungalowpark De Bremerberg niet goed is aangehouden. Een strook EHS heeft de bestemming 'Recreatie – Verblifsrecreatie', zie onderstaand figuur 19. Uit de kadastrale begrenzing blijkt dat de begrenzing van de bestemming niet correct is.

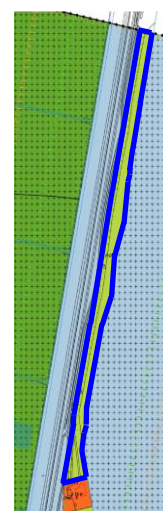
De begrenzing van de bestemming 'Recreatie – Verblifsrecreatie' wordt aangepast op begrenzing van de EHS, zie onderstaand figuur 19.



Figuur 19. EHS begrenzing Bremerberg

### Standplaats De Oase

Uit een 'package deal' met de Oase B.V. komt voort dat de standplaats voor de snackwagen op het strand bij de Oase wordt meegenomen in het



Figuur 20.



onderhavige bestemmingsplan. Het gebied waarbinnen één standplaats voor een snackkiosk mag komen wordt aangeduid met 'detailhandel' (dh). Op de verbeelding dient hiervoor de aanduiding (dh) te worden opgenomen.

Het gedeelte in figuur 20 wat blauw omrand is, krijgt de aanduiding 'detailhandel'. Dit is een deel van het strand waarover de gemeente met De Oase een gebruikersovereenkomst (U04.006679) heeft.

#### Hindernissen New Challenge

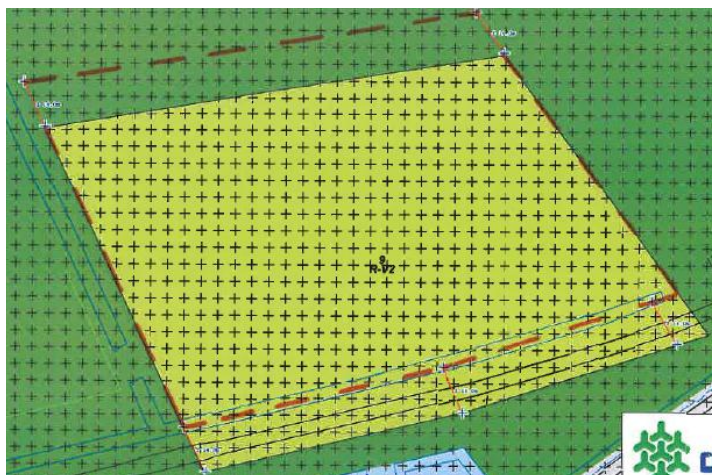
In 1995 vond de wereld jamboree plaats nabij Biddinghuizen. In het Bremerbergbos zijn ten zuidwesten van het evenemententerrein van Walibi Holland diverse hindernissen geplaatst. Tot op heden staan deze hindernissen er nog steeds en worden gebruikt door het buitenactiviteitenbedrijf New Challenge. Op basis van de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Bos' worden de hindernissen niet mogelijk gemaakt. Het voornemen is om deze hindernissen op te nemen in de bestemmingsomschrijving middels een aanduiding. Hiervoor dient op de verbeelding een gebied te worden opgenomen waarbinnen deze aanduiding geldt. Figuur 21 geeft het gebied weer wat op de verbeelding de aanduiding krijgt wat bedoeld is voor de hindernissen, zwarte belijning.



Figuur 21. Begrenzing vlak aanduiding voor hindernissen

#### Bestemmingsvlak Recreatie – Verblijfsrecreatie 2

Het bestemmingsvlak 'Recreatie – Verblijfsrecreatie 2' voorziet in het buitenactiviteitenbedrijf New Challenge. Dit bestemmingsvlak bevat de Strandgaperweg. New Challenge heeft met de eigenaar van de grond afgesproken om het plangebied circa 14 m naar het noorden te verschuiven, omdat de grond waarop de Strandgaperweg ligt een verontreiniging bevat. In figuur 22 is met een rode onderbroken lijn weergegeven wat het aangepaste bestemmingsvlak wordt.



Figuur 22. Verschuiving bestemmingsvlak R-V2

### Jachthaven Flevostrand – Zuiderzee op Zuid

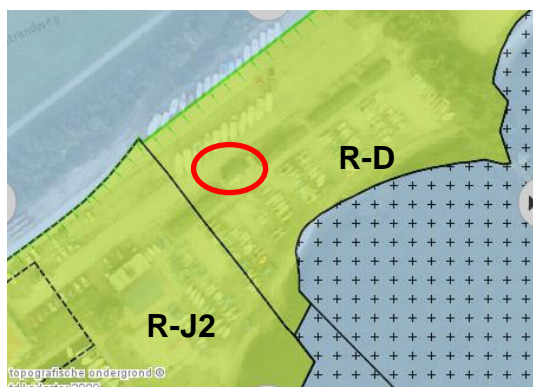
Ligging aanduiding “vr” (streepjeslijn) op complex Zuiderzee op Zuid in het ontwerp bestemmingsplan komt niet overeen met de bestaande situatie. Het vlak met de aanduiding moet naar het zuidwesten verschoven worden. Op de manier komen alle gebouwen binnen de aanduiding te vallen. Onderstaande figuur, figuur 23, geeft beschreven situatie weer.



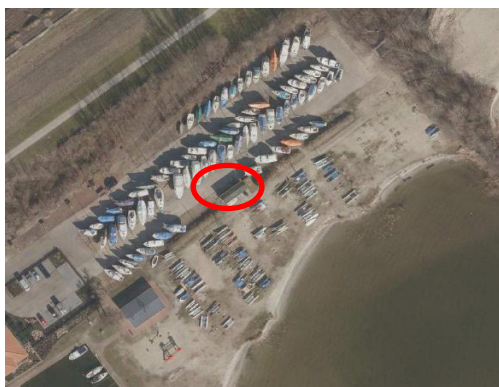
Figuur 23. Zuiderzee op Zuid

### Clubhuis watersportvereniging nabij Flevostrand

Ten noordoosten van het complex Zuiderzee op Zuid staat het clubgebouw van de watersportvereniging, zie gebouw in rode cirkel in onderstaande figuren 24 en 25. In het ontwerp bestemmingsplan is dit gebouw niet meegenomen. Aangezien het een bestaand gebouw is wordt deze met een aanduiding ‘sport’ opgenomen op de verbeelding.



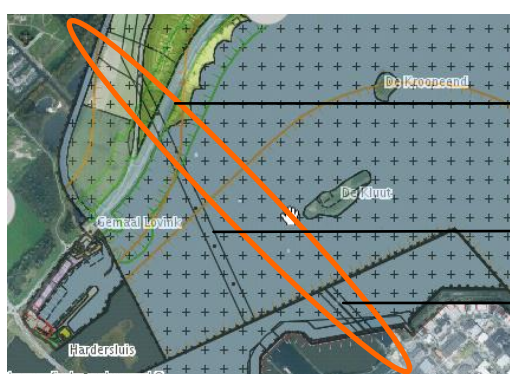
Figuur 24. Uitsnede ontwerp bestemmingsplan "Randmeerzone (8060)"




Figuur 25. Luchtfoto clubgebouw watersportvereniging.

### Ligging dubbelbestemming Leiding – Hoogspanningsverbinding

De ligging van de dubbelbestemming 'Leiding – Hoogspanningsverbinding' uit het ontwerp bestemmingsplan "Randmeerzone (8060)" dekt niet de feitelijke ligging van de hoogspanningsverbinding. In onderstaand figuur 26 wordt dit weergegeven. De ligging van de dubbelbestemming 'Leiding – Hoogspanningsverbinding' dient aangepast te worden op de feitelijke ligging van de hoogspanningsverbinding.



Figuur 26. Ligging hoogspanningsverbinding

 Feitelijke ligging hoogspanningsverbinding

Dubbelbestemming "Leiding - Hoogspanningsverbinding" bestemmingsplan "Randmeerzone (8060)"

Dubbelbestemming "Leiding - Hoogspanningsverbinding" bestemmingsplan Waterfront Noord II Harderwijk

## 4.3. Toelichting

### Tekstuele aanpassingen

#### Hoofdstuk 1

- p. 1, 3<sup>e</sup> bolletje: World vervangen door Holland;

#### Hoofdstuk 2

- p. 12, laatste alinea: World vervangen door Holland;
- p. 14, 2<sup>e</sup> alinea: World vervangen door Holland en verwijderen "(voorheen Six Flags Holland)";

#### Hoofdstuk 4

- p. 57, tweede alinea, 13/14<sup>e</sup> regel: twee keer “speelt”, laatste “speelt” in regel 14 verwijderen;
- p. 67, derde alinea, 2<sup>e</sup> regel: 1985 toevoegen achter “...Structuurschema buisleidingen”. Inmiddels is het Rijk namelijk bezig met een nieuwe Structuurvisie over buisleidingen.
- p. 67, derde alinea: verwijderen “Op dit ... m aangehouden.”
- p. 67, derde alinea: toevoegen passage over dat het rijk bezig met een nieuwe Structuurvisie Buisleidingen. In het ontwerp hiervan komt deze reservering niet meer voor.
- p. 69, 1<sup>e</sup> alinea: verwijderen zin “Het wetsvoorstel ... werking treden.” En vervangen door: “Het wetsvoorstel is op 18 december 2008 in werking getreden.”;

#### Hoofdstuk 5

- Paragraaf 5.1. laatste alinea: aanpassen o.b.v. overgangsregeling;
- In paragraaf 5.2. dient bij de passage over de bestemming “Water” ook het baggerspeciedepot te worden genoemd.

#### Hoofdstuk 6

- P. 85, 1<sup>e</sup> alinea, 5<sup>e</sup> regel: “aanvangen” vervangen door “ontvangen”;

#### Bijlage 1

- In de tabel ‘campings noordelijke deel Randmeerzone (boven Elburgerbrug)’ in de derde rij: SBB (Staatsbosbeheer) verwijderen. Het terrein wordt niet meer geëxploiteerd door Staatsbosbeheer.
- Onder ‘verblijfsrecreatie’ wordt New Challenge opgenomen. Met daarbij de volgende toevoeging: overnachtingsmogelijkheden in trekkershutten, op campingplaatsen en in groepsaccommodatie ter ondersteuning van de outdooractiviteiten en ondergeschikte horeca.
- Onder ‘dagrecreatie’ bij New Challenge wordt toegevoegd: ... met de daarbij behorende spel en sport toestellen.



## HOOFDSTUK 5. SAMENVATTING VOORGESTELDE AANPASSINGEN N.A.V. ZIENSWIJZEN

De reacties / voorstellen op de zienswijzen leiden deels tot aanpassing van het bestemmingsplan dan wel van de daarbij behorende bijlagen en deels niet tot aanpassing. Om een duidelijk beeld te geven van welke aanpassingen voorgesteld worden op basis van de ingediende zienswijzen, wordt in deze paragraaf hiervan een samenvatting gegeven. Naast de aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen, zijn er ook een tal ambtshalve aanpassingen. Deze worden in hoofdstuk 4 al kort benoemd. Opsommend gaat het om de volgende aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen.

### 5.1 Toelichting

- Aanpassen passage over het groepskampeerterrain De Abbert op p. 11. Onder meer verwijderen deel “Deze trekkershutten ... het terrein.” (zienswijze 12);
- Toevoegen aan paragraaf 2.4.3. een zin over de winterafsluiting (15 oktober tot en met 15 maart) van het gebied tussen Polsmaten en Elburg voor alle vormen van waterrecreatie ten behoeve van de natuur, met onderstaande afbeelding (zienswijze 7).



Gebied winterafsluiting Polsmaten – Elburg (ex artikel 20 Natuurbeschermingswet 1998)

- Opnemen in opsomming in paragraaf 2.6 de functie: baggerspeciedepot IJsseloog (zienswijze 7);
- Aanpassen paragraaf ‘Beleid permanente bewoning recreatiewoningen’ uit hoofdstuk 3 naar aanleiding van zienswijzen over permanente bewoning. De motivatie voor het terugbrengen naar 0% en overgangsbepaling zoals opgenomen in bijlage 2 wordt opgenomen;
- Opnemen in hoofdstuk 3 een passage over het Nationaal Waterplan 2006-2015 (zienswijze 7);
- Opnemen in paragraaf 4.1. een beschrijving van de rol van Rijkswaterstaat als beheerder van de meren (zienswijze 7);
- Opnemen in paragraaf 4.1. de passage (zienswijze 7):  
*“Formeel heeft Rijkswaterstaat geen bevoegdheden om veiligheidseisen te stellen aan buitendijkse ontwikkelingen. Hiermee samenhangend acht Rijkswaterstaat zich dus op voorhand ook niet verantwoordelijk voor eventuele schade (aan nieuwe ontwikkelingen) die in het buitendijks gebied wordt geleden en ook niet voor de*

*veiligheid van het buitendijkse gebied. Eventuele initiatiefnemers dienen zich bewust te zijn van het grotere overstromingsrisico in buitendijks gebied.”*

- Aan paragraaf 4.1.2. van de waterparagraaf wordt toegevoegd (zienswijze 7): *Rijkswaterstaat IJsselmeergebied is verantwoordelijk voor de waterkwaliteit in het IJsselmeer, Markermeer en de randmeren. De zwemkwaliteit bij officiële zwemlocaties, waaraan de functie zwemwater is toegekend in de Rijkswateren, wordt gecontroleerd tijdens het badseizoen (van 1 mei tot 1 oktober) volgens de Europese richtlijn zwemwater. Binnen de gemeente Dronten betreft het zeven officiële stranden: Strand Kamperhoek, Abbertstrand, Spijkstrand, Rivièra Beach Noord en Zuid, Ellerstrand en Harderstrand.*
- In paragraaf 4.3.1 de afkorting LNV vervangen door EL&I (zienswijze 7);
- In paragraaf 5.2 onder de bestemming Water-Meren de zin “De bescherming is dan ook primair gericht op bescherming en instandhouding van de natuurlijke en landschappelijke waarden.” vervangen door: “De bescherming is dan ook gericht op bescherming, ontwikkeling en instandhouding van de natuurlijke en landschappelijke waarden.” (zienswijze 7).
- In tabel 1 van bijlage 1 het adresnummer van groepskampeerterrein De Abbert wijzigen in 13 (zienswijze 12).

## 5.2. Planregels

- Toevoegen aan artikel 1 het begrip: verblijfsrecreatie, met de volgende definitie: Een vorm van recreatie gericht op verblijf van recreanten die elders hun hoofdverblijf hebben, en voor een bepaalde periode waarbij tenminste één overnachting plaatsvindt (zienswijze 17);
- Toevoegen “Botenonderhoud” en “boten afhaal” aan artikel 3.1 lid e (zienswijze 3);
- Toevoegen aan artikel 9.4.d: “...met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding ‘recreatie’ (zienswijze 17);
- In artikel 12 het volgende aanpassen (zienswijze 17):
  - het zinsdeel “ met inbegrip van horeca voorzover ondergeschikt aan de jachthaven en/of recreatieve voorzieningen” uit artikel 12.1 sub b verplaatsen naar artikel 12.1 sub c;
  - Het maximum oppervlak voor gebouwen ten dienste van de jachthaven verwoord in artikel 12.2.1 sub a wordt aangepast van 100 m<sup>2</sup> naar 1250 m<sup>2</sup>;
  - onder 12.1.b. wordt toegevoegd: een drijvend bedrijfsgebouw, ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van recreatie – drijvend bedrijfsgebouw’
  - onder 12.2.1. wordt toegevoegd:
    - een drijvend bedrijfsgebouw mag uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van recreatie – drijvend bedrijfsgebouw’;
    - ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van recreatie – drijvend bedrijfsgebouw’ zal ten hoogste één drijvend bedrijfsgebouw worden gerealiseerd;
    - in afwijking van het gestelde onder d zal de bouwhoogte van een drijvend bedrijfsgebouw ten hoogste 8 m bedragen gemeten vanaf het waterpeil.
  - De bepaling onder 12.4.a. vervangen voor: het gebruik van de gronden binnen de bestemming ‘Recreatie – Jachthaven 2’ en binnen de bestemming ‘Water – Meren’ ter plaatse van de aanduiding ‘jachthaven’ gezamenlijk voor meer dan 1000 ligplaatsen;
- Aanpassen in artikel 16.2.1. sub d de maximum bouw- en goothoogte voor gebouwen voor sanitair en onderhoud/beheer naar respectievelijk 5 m en 3 m (zienswijze 17);
- Aanpassen in artikel 16.2.1. sub d de maximum bouw- en goothoogte van overige bedrijfsgebouwen naar respectievelijk 9 en 6 m (zienswijze 17);
- Toevoegen aan artikel 16.4 een afwijkingmogelijkheid voor het realiseren van een groepsverblijfsgebouw en veldschuur-/overkapping ter plaatse van het

- groepskampeerterein De Abbert, Stobbenweg 13 onder de voorwaarde dat het geen afbreuk doet aan de ecologische waarden (zienswijze 12);
- Toevoegen aan artikel 16.4 een afwijkingsmogelijkheid voor een tweede bedrijfswoning ter plaatse van camping De Ruimte, Stobbenweg 23 onder voorwaarden. Aangetoond dient te worden dat de tweede bedrijfswoning noodzakelijk is in verband met:
    - het permanent huisvesten van een tweede medewerker op het terrein vanwege de veiligheid (permanent toezicht; 24 uur per dag 7 dagen per week, 365 per jaar) en;
    - een goede dienstverlening aan de gasten en;
    - de aard en omvang van de bedrijfsvoering (zienswijze 20).
  - In artikel 16.5.c het woord “kampeermiddelen” vervangen door “kampeerplaatsen” (zienswijze 17);
  - Toevoegen aan artikel 27.1 onder “met daaraan ondergeschikt”: vaarwegen (zienswijze 7);
  - Toevoegen aan artikel 27.1 onder “met daaraan ondergeschikt”: jachthaven, ter plaatse van de aanduiding ‘jachthaven’ (zienswijze 17);
  - Toevoegen aan artikel 27.4 het volgende lid: het gebruik van de gronden binnen de bestemming ‘Recreatie – Jachthaven 2’ en binnen de bestemming ‘Water – Meren’ ter plaatse van de aanduiding ‘jachthaven’ gezamenlijk voor meer dan 1000 ligplaatsen (zienswijze 17);
  - Vervangen tekst overgangsbepaling in artikel 42.3 voor (zienswijze 8 en 13):  
*Het gebruik van de recreatiewoningen voor permanente bewoning, op de hieronder genoemde adressen, mag worden voortgezet, mits de betreffende recreatiewoningen vanaf de peildatum niet door een ander of anderen in gebruik zijn genomen dan door degene(n) die op de peildatum op de hieronder genoemde adressen waren ingeschreven in de gemeentelijke basisadministratie.*
  - Toevoegen adres Bijsselseweg 11 – 82 aan de lijst in artikel 42.3 (overgangsrecht gebruik recreatiewoning voor permanente bewoning) (zienswijze 2);
  - In artikel 16.2.3 lid b het oppervlakte van 30 m<sup>2</sup> vervangen voor 70 m<sup>2</sup> (zienswijze 12).

### 5.3. Verbeelding

- De ligging van de leidingen A-570, A-570-01, A-570-12 en de in 2010 aangelegde 16” 66,2 bar hoofdgasttransportleiding van Swifterbant – Emmeloord en 16” 40 bar regionale gasttransportleiding van Swifterbant – Emmeloord wordt aangepast op basis van het aangeleverde materiaal van reclamant (zienswijze 4);
- Het adresnummer van groepskampeerterein De Abbert wijzigen in 13 (zienswijze 12);
- Opnemen aanduiding op het terrein van groepskampeerterein De Abbert, Stobbenweg 13, zodoende middels een groepsverblijfsgebouw en een veldschuur/-overkapping mogelijk te maken (zienswijze 12).
- Opnemen aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – afwijkende oppervlakteregeling’ op het terrein van groepskampeerterein De Abbert, Stobbenweg 13 (zienswijze 12);
- Opnemen van een bebouwingspercentage van 0,8% op het terrein van groepskampeerterein De Abbert, Stobbenweg 13 (zienswijze 12);
- Opnemen locatie van het drijvende bedrijfsgebouw in de jachthaven van Flevostrand met de aanduiding (sr-db). In figuur 4 is de locatie binnen de jachthaven weergegeven (zienswijze 17);
- Aanpassen bestemmingsvlak ‘Recreatie – Jachthaven 2’, zodat de gehele kadastrale percelen F.393 en F.416 geheel onderdeel uitmaken van het bestemmingsvlak. Kadastraal perceel F.475 krijgt deels de bestemming ‘Recreatie – Jachthaven 2’. Voor het andere deel, wat binnen de bestemming ‘Water-Meren’ (begrenzing Natura

---

2000) ligt, krijgt een aanduiding 'jachthaven' (jh). Zie figuur 6 voor ligging kadastrale percelen en begrenzing Natura 2000 (zienswijze 17);

- Voor gebied van natuurkampeerterrein De Gaper een bestemmingsvlak opnemen met de bestemming 'Recreatie – Kampeerterrein', zie figuur 8 voor ligging. De aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bouwklasse I' opnemen (zienswijze 18);
- De bestemming van de kavels X27, X28 en X29 wijzigen van agrarisch naar 'natuur', zie figuur 9 voor ligging (zienswijze 18);
- Opnemen aanduiding op het terrein van camping De Ruimte, Stobbenweg 23, zodoende middels een binnenplanse afwijking een tweede bedrijfswoning mogelijk te maken (zienswijze 20);

## BIJLAGE 1. PUBLICATIE ONTWERP BESTEMMINGSPLAN

### Ontwerp bestemmingsplan “Randmeerzone (8060)”

Het college van Dronten maakt bekend dat het ontwerp bestemmingsplan "Randmeerzone (8060)" ter inzage ligt.

Het plangebied van het voorontwerp bestemmingsplan beslaat een zone aan de noord-, oost- en zuidzijde van de gemeente Dronten en omvat (een gedeelte van) het IJsselmeer, Ketelmeer, Vossemeer, Drontermeer, Veluwemeer en de bos-, natuur- en recreatiezone grenzend aan de wateren tussen Ketelhaven en Harderwijk.

Het bestemmingsplan herzielt de geldende bestemmingsplannen en is overwegend conserverend van aard. Het voorziet in een actuele planologische regeling voor de bestaande situatie.

In het ontwerp bestemmingsplan zijn in vergelijking met het voorontwerp bestemmingsplan de belangrijkste wijzigingen:

- De regels en verbeelding zijn aangepast op basis van de nieuwe standaarden uit de Wet ruimtelijke ordening (SVBP 2008) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- Aanpassingen uit de inspraak- en vooroverleggerapportage zijn opgenomen in het bestemmingsplan;
- De toelichting van het bestemmingsplan is op een aantal punten aangevuld en geactualiseerd;
- Enkele ambtelijke wijzigingen zijn doorgevoerd:
  - opname wijzigingsbevoegdheid rustgebied Mheenlanden in het Veluwemeer nabij Harderwijk;
  - aanpassing plangebied nabij Ellerveld (aansluiten op plangebied bestemmingsplan “Ellerveld (8030)”);
  - aanpassing terreingrens New Challenge + bebouwingspercentage;
  - opname twee standplaatsen voor ambulante handel op basis van het standplaatsenbeleid (nabij de Elburgerbrug en op de Harderdijk ter hoogte van waterskivereniging De Harder);
  - opname regeling voor bebouwing volkstuinen Roggebot aan Hanzeweg;
  - opname overgangsbepaling voor het permanente gebruik van recreatiewoningen op bungalowpark De Boschberg en De Bremerberg.

U kunt de desbetreffende stukken van **11 maart tot en met 21 april 2011** (6 weken) tijdens openingstijden inzien bij:

- de publieksbalie van het gemeentehuis;
- de openbare Bibliotheek te Biddinghuizen en Dronten;
- de wijkpost te Biddinghuizen;

Het gehele plan is ook beschikbaar op [www.dronten.nl/website](http://www.dronten.nl/website) onder het submenu Mijn gemeente, Bouwen en Wonen – bestemmingsplannen of via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

#### Zienswijze

Tijdens de inzagetermijn kan een ieder een zienswijze indienen tegen het ontwerp bestemmingsplan. Dit kan schriftelijk bij de gemeenteraad van Dronten, t.a.v. de afdeling Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling, Postbus 100, 8250 AC DRONTEN. U kunt geen zienswijze per e-mail indienen. Ook kunt u tijdens deze termijn mondeling zienswijzen indienen. Dit kan door een afspraak te maken met mevrouw E. Tichelaar, tel: (0321) 388 438.

Dronten, 9 maart 2011

Burgemeester en wethouders van Dronten,  
secretaris, R. Kool.  
burgemeester, mr. A.B.L. de Jonge.

---

Opnemen in de editie van 9 maart 2011 in;

- De FlevoPost
- Staatscourant.

Ophangen in publicatiekast d.d. 9 maart 2011.

## BIJLAGE 2. MOTIVATIE 0% EN OVERGANGSBEPALING PERMANENTE BEWONING

### *Bestaande rechten*

Het bestemmingsplan “Veluwemeer en omgeving”, onherroepelijk in 1998, staat binnen de bestemming ‘Recreatie’ bij de bungalowparken De Boschberg en De Bremerberg bij recht 15% aan permanente bewoning toe. In het bestemmingsplan is niet aangegeven welke bungalows tot deze 15% worden gerekend.

### *Beleid*

Het rijks- en provinciaal beleid is gericht op het maken van keuzen over wonen dan wel recreatie en het beëindigen van permanente bewoning op recreatieparken. In het Omgevingsplan Flevoland 2006 staat dat permanente bewoning van recreatiewoningen in het buitengebied wordt uitgesloten<sup>14</sup>. Dit is een principe waarop het provinciale bundelingsbeleid is gebaseerd. Permanente bewoning van recreatiecomplexen en -accommodaties is eveneens niet toegestaan<sup>15</sup>. In 2002 stelde het college van de gemeente Dronten beleid over permanente bewoning op. De “Nota beëindiging permanente bewoning van recreatieverblijven” werd vastgesteld. Het doel van deze nota is om bestaande permanente bewoning af te bouwen en potentiële nieuwe bewoners goed te informeren over het verbod om in een recreatieverblijf te wonen. In 2004 is op deze nota een vervolg gekomen, nl. “Notitie permanente bewoning”.

### *Handhaving*

De 15% aan bungalows die op De Bremerberg en De Boschberg permanent bewoond mogen worden, zijn niet geormerkt. Het bestemmingsplan biedt geen duidelijk handvat om deze 15% te handhaven. De regeling is in algemene bewoordingen opgenomen. Op bungalowpark de Bremerberg wordt deze 15% niet overschreden, wanneer afgegaan wordt op gegevens uit de GBA. Daarnaast is het beleid van het bestuur van dit park er ook op gericht op permanente bewoning van bungalows binnen dit park terug te dringen naar 0%. Bij bungalowpark De Boschberg wordt de 15% wel overschreden. Uit gegevens van de GBA blijkt dat het percentage dat ingeschreven staat op de adressen meer dan het dubbele van 15% is, nl. 34%<sup>16</sup>. Met andere woorden 19%, wanneer uitgegaan wordt van gegevens uit de GBA, woont illegaal permanent op dit park.

### *Inspraakreactie VROM-inspectie*

De VROM-inspectie geeft aan geen voorstander te zijn van permanente bewoning in recreatiewoningen. Eveneens is deze dienst geen voorstander van gemengd gebruik binnen één recreatiepark vanuit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening.

### *Argumentatie*

Het (huidige) bestemmingsplan “Veluwemeer en omgeving” staat 15% permanente bewoning toe op bungalowparken De Boschberg en De Bremerberg. Dit bestemmingsplan is in werking getreden in 1998. Voordat het (huidige) bestemmingsplan “Veluwemeer en omgeving” in werking trad, gold een bestemmingsplan waarin permanente bewoning was uitgesloten. In 2002 stelde het college van Dronten de “Nota beëindiging permanente bewoning van recreatieverblijven” vast. Het doel van deze nota is om bestaande permanente bewoning af te bouwen en potentiële nieuwe bewoners goed te informeren over het verbod om in een recreatieverblijf te wonen. Op deze nota is in 2004 een vervolg gemaakt. Ook het doel van deze notitie is om bestaande permanente bewoning van recreatieverblijven af te bouwen. Dit beleid is de basis voor het terugbrengen van het percentage van 15% naar 0% in het bestemmingsplan “Randmeerzone (8060)”.

<sup>14</sup> Bron: Hoofdstuk 4, paragraaf 4.1. van het Omgevingsplan Flevoland 2006.

<sup>15</sup> Bron: Omgevingsplan Flevoland 2006, hoofdstuk 5, paragraaf 5.1.

<sup>16</sup> Peildatum 3 mei 2010.

Het percentage dat is opgenomen in het huidige bestemmingsplan biedt geen duidelijke handvaten om te handhaven. Welke woningen tot deze 15% behoren, is niet duidelijk. De woningen zijn niet geormerkt.

De Boschberg en De Bremerberg liggen in een gebied wat onderdeel uitmaakt van de Veluwemeer kustzone tussen Hardersluis en de Elburgerbrug. Deze zone vormt een intensieve recreatiezone voor verblijfsrecreatie en intensieve dagrecreatie (recreatiezwaartepunt)<sup>17</sup>. Het gebied is niet bedoeld voor wonen.

Ten slotte heeft de gemeente recent meegewerkt aan een recreatiewoningenpark gelegen in de Veluwemeer kustzone waarbij uitdrukkelijk permanente bewoning van de recreatiewoningen niet is toegestaan.

In de overgangsregeling wordt een peildatum genoemd. Zoals genoemd vond in het verleden geen actieve handhaving plaats. Het kiezen voor een datum ver terug in de tijd is niet zorgvuldig. Daarnaast start met de publicatie (ter inzage legging) van het ontwerp bestemmingsplan formeel de bestemmingsplanprocedure volgens de Wet ruimtelijke ordening. Daarom is de datum van publicatie van het ontwerp bestemmingsplan als uitgangspunt genomen.

---

<sup>17</sup> Bron: Beleidsnota Toerisme en Recreatie, gemeente Dronten, september 2008.



## **BIJLAGE 3. ZIENSWIJZEN ONTWERP BESTEMMINGSPLAN “RANDMEERZONE (8060)”**



Gemeente Dronten  
Postbus 100  
8250 AC Dronten

Betreft: bezwaarschrift Randmeerzone 8060, aanvraag permanente bewoning Boschberg  
Toevoeging op de lijst artikel 42.3 van woning 11.59

GFJ Tenthof en H Siderius  
Bijsselseweg 11 56 en 11 59  
8256 RE Biddinghuizen  
0629401104

GEMEENTE DRONTEN  
INGEKOMEN  
30 MRT 2011  
REG.NR. : J/11.0350R  
ROUTING : BEO lellehe  
KOPIE AAN :

Datum: 24 maart 2011

Geacht bestuur,

In het bestemmingsplan 'randmeerzone 8060' wordt duidelijkheid gegeven over de mogelijkheid van permanente bewoning van de recreatiewoningen op de Boschberg. In 42.3. van dit rapport met als titel 'overgangsrecht gebruik recreatiewoning voor permanente bewoning' staan de bungalows genoemd die hiervoor in aanmerking komen. Wij bezitten twee woningen die we beiden permanent bewonen. Slechts 1 woning staat op de lijst vermeld 11.56. Graag zien wij de andere woning 11.59 toegevoegd op deze lijst. Wij hebben geen andere woningen en verblijfplaats en staan ingeschreven in de gemeente sinds 1997 (GFJ Tenthof) en 2002 (H Siderius).

Motivatie en onderbouwing

Op 7 mei 1997 kocht ik (GFJ Tenthof) de woning op de Boschberg 11.59 met als doel hier permanent te gaan wonen. Hiervoor heb ik vooraf mij laten informeren door de gemeente Dronten en het bestuur van de Boschberg over de wetmatigheid hiervan. In het bestemmingsplan was 25% aangewezen voor permanente bewoning en in statuten van de vereniging waren ook geen belemmeringen. Ik heb mij per die datum in laten schrijven in de gemeente Dronten en steeds voldaan aan alle verplichtingen.

In 1999 leerde ik mij huidige vrouw kennen. In 2001 besloten wij te gaan samen wonen op de Boschberg. Gezien het feit dat ook een kind in kwam wonen, zochten we qua woonruimte naar een grotere oplossing. Eind 2002 kwam een zeer nabij gelegen woning (aanpalend huizenblok, drie huizen verder) te koop (nummer 11.56), welke ik per 24 januari 2002 heb gekocht. In die periode lieten wij ons drieën (GFJ Tenthof, H Siderius en haar dochter KS McLellan) in de gemeente Dronten inschrijven op 11.56.

Vanaf die tijd tot en met heden hebben, we beide woningen bewoond, alle lasten betaald conform de regels van ingeschrevenen in de gemeente Dronten. Ter illustratie vindt u verderop een tabel met verbruiksgegevens van water en elektra, waaruit ook goed op te maken valt dat we beide huizen benutten. Van verhuur is geen sprake. Ook de gemeente stuurt haar facturen van beide woningen op dezelfde factuur naar ons adres. Etc.

Kortom, wij bewonen beide woningen al voor de peildatum van 31 oktober 2003 tot en met heden, een voorwaarde te lezen in het plan van de gemeente, permanent. Niet een gebruikelijke situatie, maar wel onze situatie. Indien ik mij ingeschreven had laten staan op 59 en mijn partner op 56 was u dit waarschijnlijk bij de toekenning van de lijst uit paragraaf 42.3 opgevallen en was onze woning 59 ook opgenomen.

Uit voorgaande ontlenen wij dan ook het recht om beide woningen permanent te blijven bewonen conform de voorwaarden in het bestemmingsplan omdat we aan deze voorwaarden voldoen.

Biddinghuizen, de Boschberg (in dit geval 11.59) 24 maart 2011,

GFJ Tenthof

Tabel 1: ter illustratie over de mate van bewoning gegevens elektra en waterverbruik

Overzicht elektra en water verbruik over de jaren. Rekeningen 2006 – 2008 kon ik niet vinden in mijn administratie. Tabel laat zien de situatie van alleen bewoning in 59, periode samen waarbij de eerste jaren we veel samen verbleven in 56 en daarna dit meer verdeeld was. Verbruik op 59 weer als situatie voor aankoop woning 56. Waterverbruik lager omdat de wasmachine op 56 staat.

Jaar	Bungalow 59	Bungalow 56
1997	0782 / 36	
1998	1609 / 44	
1999	1697 / 58	
2000	1693 / 70	
2001	1882 / 95	
2002	1077 / 18	2611 / 80
2003	956 / 8	2768 / 106
2004	1285 / 5	3280 / 130
2005	1692 / 21	2896 / 123
2006		2644 / 99
2007		2293 / 81
2008		2615 / 84
2009	1875 / 29	2148 / 70
2010	1965 / 34	2548 / 90

**COÖP. VERENIGING BUNGALOWPARK "DE BOSCHBERG" U.A.**

Bijsselseweg 19  
 8256 RE Biddinghuizen  
 Telefoonnummer: 0321-334109  
 Faxnummer: 0321-334145

Bankrekening  
 Bankcode  
 KvK-nummer

ING 66.25.80.060  
 iban NL32 INGB 0662 5800 60  
 BIC: INGBNL2A  
 39033564

G.F. J. Tenthof  
 Bijsselseweg 11-059  
 8256 RE Biddinghuizen

Notanr. 10059/210259

Datum: 17-03-2011

**Afrekening electriciteitsverbruik 2010**

Totale electriciteitskosten 2010		€	40.258,96
Totale verbruik			304.161,00
Electriciteitskosten per Kwh			0,1324
Uw meterstand eind	11588 Kwh		
Uw meterstand begin	9623 Kwh		
Uw verbruik	<u>1965 Kwh</u>	€	260,17

**Afrekening waterverbruik 2010**

Totale waterkosten inclusief Verontreinigingsheffing 2010		€	29.941,45
Totale verbruik			8.343,00 m3
Waterkosten per m3		€	3,5888
Uw meterstand eind	534 m3		
Uw meterstand begin	500 m3		
Uw verbruik	<u>34 m3</u>	€	122,02

**Afrekening afvalkosten 2010**

Vaste bijdrage (huur containers)		€	39,40
Totale variabele kosten 2010		€	18.731,83
Totaal waterverbruik 2010			8.343,00 m3
Variabele kosten per m3 water		€	2,2452
Uw waterverbruik			34 m3
Variabele bijdrage		€	76,34
Extra bijdrage 10% conform art. 6.3		€	
Af: betaalde voorschotnota's		€	-410,00

**Totaal te betalen**

€ 87,93

Betaling binnen 30 dagen.  
 Bij overschrijding van betaaldatum  
 wordt € 22,50 volgens HHR art. 6.4 berekend.

Coöperatieve vereniging Bungalowpark "De Boschberg"  
Bijsselseweg 19  
8256 RE Biddinghuizen

Bank: ING bank 66.25.80.060  
iban NL32 INGB 0662 5800 60/BIC:INGBNL2A

G.F.J. Tenthof  
Bijsselseweg 11-059  
8256 RE Biddinghuizen

Notanr. 10059/210259

Datum: 26-02-2010

**Afrekening electriciteitsverbruik 2009**

Totale electriciteitskosten 2009		€	56.806,04
Totale verbruik			312.894,00
Electriciteitskosten per Kwh			0,1816
Uw meterstand eind	9623 Kwh		
Uw meterstand begin	7748 Kwh		
Uw verbruik	<u>1875 Kwh</u>	€	340,50

**Afrekening waterverbruik 2009**

Totale waterkosten inclusief Verontreinigingsheffing 2009		€	29.543,54
Totale verbruik			9.310,00 m3
Waterkosten per m3		€	3,1733
Uw meterstand eind	500 m3		
Uw meterstand begin	471 m3		
Uw verbruik	<u>29 m3</u>	€	92,03

**Afrekening afvalkosten 2009**

Vaste bijdrage (huur containers)		€	39,40
Totale variabele kosten 2009		€	21.657,65
Totaal waterverbruik 2009			9.310 m3
Variabele kosten per m3 water		€	2,3263
Uw waterverbruik			29 m3
Variabele bijdrage		€	67,46
Af: betaalde voorschotnota's		€	-380,00

**Totaal te betalen**

€ 159,39  
=====

Betaling binnen 30 dagen.  
Bij overschrijding van betaaldatum  
wordt € 22,50 volgens HHR art. 6.4 berekend.

Cooperatieve vereniging Bungalowpark "De Boschberg"  
Bijsselseweg 19  
8256 RE Biddinghuizen

Bank: ING bank 66.25.80.060  
iban NL32 INGB 0662 5800 60/BIC:INGBNL2A

**G. Tenthof**  
Bijsselseweg 11-059  
8256 RE BIDDINGHUIZEN

Notanr. 10059/29259

datum:14-02-2009

**Afrekening electriciteitsverbruik 2008**

Totale electriciteitskosten 2008	€ 44801,00	
Totale verbruik	306706,00	
Electriciteitskosten per Kwh	0,1461	
Uw meterstand eind	7748,00 Kwh	
Uw meterstand begin	5832,00 Kwh	
Uw verbruik	<u>1916,00 Kwh</u>	€ 279,93

**Afrekening waterbruik 2008**

Totale waterkosten inclusief Verontreinigingsheffing 2008	€ 32,299,86	
Totale verbruik	9520,00 m3	
Waterkosten per m3	€ 3,3928	
Uw meterstand eind	471,00 m3	
Uw meterstand begin	442,00 m3	
Uw verbruik	<u>29,00 m3</u>	€ 98,39

**Afrekening afvalkosten 2008**

Vaste bijdrage (huur containers)		€ 39,40
Totale variabele kosten 2008	€ 20,831,51	
Totaal waterverbruik 2008	9520,00 m3	
Variabele kosten per m3 water	€ 2,1882	
Uw waterverbruik	29,00 m3	
Variabele bijdrage		€ 63,46
Af: betaalde voorschotnota's		€ <u>-240,00</u>

**Totaal te betalen** € 241,18

Betaling binnen 30 dagen  
Bij overschrijding van betaaldatum  
wordt € 22,50 volgens HHR berekend.

Cooperatieve vereniging Bungalowpark "De Boschberg"  
Bijsselseweg 19  
8256 RE Biddinghuizen

Bank: ING bank 66.25.80.060  
iban NL32 INGB 0662 5800 60/BIC:INGBNL2A

G. Tenthof  
Bijsselseweg 11-059  
8256 RE Biddinghuizen

Notanr. 10059/26259

datum: 17-02-2006

**Afrekening electriciteitsverbruik 2005**

Totale electriciteitskosten	€ 31.909,61	
Totale verbruik	259489	
Electriciteitskosten per Kwh	0,1230	
Uw meterstand eind	1692 Kwh	
Uw meterstand begin	0 Kwh	
Uw verbruik	<u>1692 Kwh</u>	€ 208,07

**Afrekening waterbruik 2005**

Totale waterkosten inclusief Verontreinigingsheffing	€ 22.954,26	
Totale verbruik	8.386 m3	
Waterkosten per m3	€ 2,7372	
Uw meterstand eind	374	
Uw meterstand begin	353	
Uw verbruik	<u>21 m3</u>	€ 57,48

**Afrekening afvalkosten 2005**

Vaste bijdrage (huur containers) 2005		€ 39,40
Totale variabele kosten 2005	€ 20.316,29	
Totaal waterverbruik 2005	8.386 m3	
Variabele kosten per m3 water	€ 2,4226	
Uw waterverbruik	<u>21 m3</u>	
Variabele bijdrage		€ 50,87
Af: betaalde voorschotnota's 2005		€ -240,00
<b>Totaal te betalen</b>		<u>€ 115,82</u>



Coöperatieve vereniging Bungalowpark "De Boschberg"  
Bijs.selseweg 19  
8256 RE Biddinghuizen

Bank: ING bank 66.25.80.060  
iban NL32 INGB 0662 5800 60/BIC:INGBNL2A

**G. Tenthof**  
**Bijs.selseweg 11-059**  
**8256 RE BIDDINGHUIZEN**

Notanr. 10059/573

datum: 25-08-2005

**Afrekening electriciteitsverbruik 2004**

Totale electriciteitskosten	€ 26.325,00	
Totale verbruik	297363	
Electriciteitskosten per Kwh	0,0885	
Uw meterstand eind	4846 Kwh	
Uw meterstand begin	3561 Kwh	
Uw verbruik	<u>1285 Kwh</u>	€ 113,76

**Afrekening waterbruik 2004**

Totale waterkosten inclusief Verontreinigingsheffing	€ 27.694,00	
Totale verbruik	8.855 m3	
Waterkosten per m3	€ 3,1275	
Uw meterstand eind	353 m3	
Uw meterstand begin	348 m3	
Uw verbruik	<u>5 m3</u>	€ 15,64

**Afrekening afvalkosten 2004**

Vaste bijdrage (huur containers) 2004		€ 39,40
Totale variabele kosten 2004	€ 20.403,00	
Totaal waterverbruik 2004	8.855 m3	
Variabele kosten per m3 water	€ 2,2465	
Uw waterverbruik	<u>5 m3</u>	
Variabele bijdrage		€ 11,23
Teruggave REB 2003		€ -37,00
Af: betaalde voorschot nota's 2004		<u>€ -240,00</u>

**Totaal te ontvangen** € -96,97

Bedrag wordt aan u overgemaakt

Cooperatieve vereniging Bungalowpark "De Boschberg"  
Bijsselseweg 19  
8256 RE Biddinghuizen  
Bank: ING bank 66.25.80.060 (Iban NL32 INGB 0662 5800 60/ BIC:INGBNL2A)

**G. Tenthof**  
Bijsselseweg 11-59  
8256 RE BIDDINGHUIZEN

Notanr. 4419/10592 datum 31-08-2004

---

---

**Afrekening electriciteitsverbruik 2003**

Totale electriciteitskosten	€ 27.758,85		
Totale verbruik	319532		
Electriciteitskosten per Kwh	€ 0,0872		
Uw meterstand eind	3561 Kwh		
Uw meterstand begin	2605 Kwh		
Uw verbruik	956 Kwh	€ 0,0872	€ 83,36

**Afrekening waterverbruik 2003**

Totale waterkosten inclusief Verontreinigingsheffing	€ 27.335,35		
Totale verbruik	9.596 m3		
Waterkosten per m3	€ 2,8486		
Uw meterstand eind	348		
Uw meterstand begin	340		
Uw verbruik	8	€ 2,8486	€ 22,79

**Afrekening afvalkosten 2003**

Vaste bijdrage (huur containers) 2003		€ 19,50	
Totale variabele kosten 2003	€ 21.400,73		
Totaal waterverbruik 2003	9.596 m3		
Variabele kosten per m3 water	€ 2,2100		
Uw waterverbruik	8 m3		
Variabele bijdrage		€ 17,68	
Af betaald voorschot nota's 2003		€ 330,00-	
<b>Totaal te ontvangen</b>		<b>€ 186,67-</b>	

Coöperatieve vereniging Bungalowpark "De Boschberg"  
Bijsselseweg 19  
8256 RE Biddinghuizen  
Bank: ING bank 66.25.80.060 (Iban NL32 INGB 0662 5800 60/ BIC:INGBNL2A)

G.F.J. Tenthof  
Bijsselseweg 11-059  
8256 RE Biddinghuizen

Notanr. 3347/010592

8-8-2003

=====

**Afrekening electriciteitsverbruik 2002**

Totale electriciteitskosten	€ 31.674,00		
Totale verbruik	303.469 Kwh		
Electriciteitskosten per Kwh	€ 0,1043		
Uw meterstand eind	2605 Kwh		
Uw meterstand begin	1528 Kwh		
Uw verbruik	1077 Kwh	€ 0,1043	€ 112,33
Af:Berekend voorschot			€ 170,00
Saldo			€ 57,67-

**Afrekening waterverbruik 2002**

Totale waterkosten inclusief verontreinigingsheffing	€ 24.145,00		
Totale verbruik	9.540 m3		
Waterkosten per m3	€ 2,5309		
Uw meterstand eind	341		
Uw meterstand begin	323		
Uw verbruik	18	€ 2,5309	€ 45,56
Af:Berekend voorschot			€ 170,00
Saldo			€ 124,44-

**Afrekening afvalkosten 2002**

Vaste bijdrage (huur containers) 2002			€ 25,17
Totale variabele kosten 2002	€ 21.648,00		
Totaal waterverbruik 2002	9.540 m3		
Variabele kosten per m3 water	€ 2,2691		
Uw waterverbruik	18 m3		
Variabele bijdrage			€ 40,84
Af:berekende voorschotten (zie besluit najaarsvergadering 2002)			€ -
Saldo			€ 66,01
Teruggave belastingdienst			€ 109,78
<b>Totaal te ontvangen</b>			<b>€ 225,88-</b>

Deze nota graag binnen 1 maand betalen

Coöperatieve vereniging Bungalowpark "De Boschberg"  
Bijsselseweg 19  
8256 RE Biddinghuizen  
Bank: ING bank 66.25.80.060

G.F.J. Tenthof  
Bijsselseweg 11-059  
8256 RE Biddinghuizen

Notanr. 2514-010592

16-9-02

=====

**Afrekening electriciteitsverbruik 2001:**

Totale electriciteitskosten	€ 20.796,00		
Totale verbruik	236.720 Kwh		
Electriciteitskosten per Kwh	€ 0,0878		
Uw meterstand eind	11528 Kwh		
Uw meterstand begin	9646 Kwh		
Uw verbruik	1882 Kwh	€ 0,0878	€ 165,24
Af:Berekend voorschot			€ 154,28
Saldo			€ 10,96

**Afrekening waterverbruik 2001:**

Totale waterkosten inclusief verontreinigingsheffing	€ 20.871,60		
Totale verbruik	9.007 m3		
Waterkosten per m3	€ 2,3172		
Uw meterstand eind	323		
Uw meterstand begin	228		
Uw verbruik	95	€ 2,3172	€ 220,13
Af:Berekend voorschot			€ 156,55
Saldo			€ 63,58

**Afrekening afvalkosten 2001:**

Vaste bijdrage (huur containers) 2002			€ 25,17
Totale variabele kosten 2001	€ 17.477,95		
Totaal waterverbruik 2001	9.007 m3		
Variabele kosten per m3 water	€ 1,9404		
Uw waterverbruik	95 m3		
Variabele bijdrage			€ 184,34
Af:Berekende voorschotten			€ 85,00
Saldo			€ 124,51
<b>Totaal te betalen</b>			<b>€ 199,05</b>

Deze nota graag binnen een maand betalen

Coöperatieve vereniging

Bungolowpark "De Boschberg" U.A.

G.F.J. Tenthof  
Bijsselseweg 19-059  
8256 RE BIDDINGHUIZEN

NOTANR. 01237/10592

14-6-2001

Afrekening electriciteitsverbruik 2000:

Totale electriciteitskosten		f 40.442,41		
Totale verbruik		223.069 Kwh		
Electriciteitskosten per Kwh		f 0,1813		
Uw meterstand eind	9646 Kwh			
Uw meterstand begin	7953 Kwh			
Uw verbruik	1693 Kwh	f 0.1813 =	f	306,94
Berekend voorschot			f	310,00
Saldo			f	-3,06

Afrekening waterverbruik 2000:

Totale waterkosten inclusief Heffingen		f 37.522,29		
Totale verbruik		8.471 m3		
Waterkosten per m3		f 4,4295		
Uw meterstand eind	228 m3			
Uw meterstand begin	158 m3			
Uw verbruik	70 m3	x f 4,4295=	f	310,07
Berekend voorschot			f	210,00
Saldo			f	100,07
Eindsaldo afrekeningen electriciteit en water			f	97,01

Wij verzoeken u bovenstaand bedrag binnen 1 maand  
te voldoen d.m.v. onderstaande acceptgiro.

deze strook niet meezenden.

01237/10592

97

01

op rekening: 66.25.80.060 tgv

Coöp. ver. Bungolowpark  
"De Boschberg" U.A.  
Postbus 363  
8000 A.J Zwolle

Coöperatieve vereniging

Bungalowpark "De Boschberg" U.A.

G.F.J. Tenthof  
Bijsselseweg 19-059  
8256 RE BIDDINGHUIZEN

NOTANR. 00313 / 10592

29-05-2000

**Afrekening electriciteitsverbruik 1999:**

Totale electriciteitskosten		f 43.997,13		
Totale verbruik		255.733 Kwh		
Electriciteitskosten per Kwh		f 0,1720		
Uw meterstand eind	7953	Kwh		
Uw meterstand begin	6256	Kwh		
Uw verbruik	1697	Kwh	x f 0,1720 =	f 291.88
Berekend voorschot				f 285.00
Saldo				f 6.88

**Afrekening waterverbruik 1999:**

Totale waterkosten inclusief heffingen		f 31.992,56		
Totale verbruik		9.129 m3		
Waterkosten per m3		f 3,5045		
Uw meterstand eind	158	m3		
Uw meterstand begin	100	m3		
Uw verbruik	58	m3	x f 3,5045 =	f 203.26
Berekend voorschot				f 145.00
Saldo				f 58.26
Eindsaldo afrekeningen electriciteit en water				f 65.14

Wij verzoeken u bovenstaand bedrag binnen 1 maand voldoen d.m.v. onderstaande acceptgiro.

deze strook niet meezenden

00313 / 10592

65 14

op rekening 66.25.80.060 tgv  
Coöp. ver. Bungalowpark  
"De Boschberg" U.A.  
Postbus 363  
8000 AJ Zwolle

G.F.J. Tenthof  
Bijsselseweg 19-059  
8256 RE BIDDINGHUIZEN

NOTANR. 99421 / 10592

31-03-1999

---

---

Afrekening electriciteitsverbruik 1998:

Totale electriciteitskosten		f 41.606,96		
Totale verbruik		237.499 Kwh		
Electriciteitskosten per Kwh		f 0,1752		
Uw meterstand eind	6256	Kwh		
Uw meterstand begin	4647	Kwh		
Uw verbruik	1609	Kwh	x f 0,1752 =	f 281.90
Berekend voorschot				f 300.00
Saldo				f -18.10

Afrekening waterverbruik 1998:

Totale waterkosten inclusief heffingen			f 27.117,41	
Totale verbruik		8.245 m3		
Waterkosten per m3		f 3,2890		
Uw meterstand eind	100	m3		
Uw meterstand begin	56	m3		
Uw verbruik	44	m3	x f 3,2890 =	f 144.72
Berekend voorschot				f 130.00
Saldo				f 14.72
Eindsaldo afrekeningen electriciteit en water				f -3.38

=====

Coöperatieve vereniging  
 Bungalowpark "De Boschberg" U.A.

G.F.J. Tenthof  
 Bijsselseweg 19-059  
 8256 RE BIDDINGHUIZEN

NOTANR. 98245 / 10592

11-05-1998

**Afrekening electriciteitsverbruik 1997:**

Uw meterstand eind	4.647 kWh		
Uw meterstand begin	3.865 kWh		
Uw verbruik		782 kWh	
Electriciteitskosten per kWh	f 0,1794	=	f 140,29
Af: in rekening gebrachte voorschotten			- 225,00
<b>Saldo</b>			<b>f -84,71</b>

**Afrekening waterverbruik 1997:**

Uw meterstand eind	56 m3		
Uw meterstand begin	20 m3		
Uw verbruik		36 m3	
Waterkosten incl. belastingen en heffingen per m3	f 3,0849	=	f 111,06
Af: in rekening gebrachte voorschotten			- 225,00
<b>Saldo</b>			<b>f -113,94</b>

**Eindsaldo afrekeningen electriciteit en water** f -198,65

Wij verzoeken u bovenstaand bedrag binnen 1 maand  
 otdoen d m.v. onderstaande acceptgiro

9904261

deze strook niet meezenden  
 98245 / 10592

**acceptgiro**

98245 / 10592

5  
 70001116

over te schrijven/te storten

0 0 0 0 gld 0 0 ct

5 7000 1116+

van girorekening

van bankrekening

handtekening

van/door

**G.F.J. Tenthof**  
 Bijsselseweg 19-059  
 8256 RE BIDDINGHUIZEN

zijn uw rekeningnummer en het bedrag inge-  
 de ruimte hieronder niet beschrijven

C244537  
 D002

op rekening 66.26.80.060 tgv  
 Coöp. ver Bungalowpark  
 "De Boschberg" U.A.  
 Plein '40-'45 Nr. 5  
 1063 KP Amsterdam  
 Postbus 363, Zwolle

op rekening 66.26.80.060  
 tgv Coöp. ver Bungalowpark "De Boschberg" U.A.  
 Plein '40-'45 Nr. 5, 1063 KP, Amsterdam  
 Postbus 363, 8000 AJ Zwolle

gezamenlijke banken en spaarbanken postbank

betalingskenmerk  van rekening gld ct  diversen  naar rekening code

X

570001116+

662580060+33:



Aan:

Gemeenteraad van de gemeente Dronten  
Afdeling REO  
Mevr. Tichelaar  
Postbus 100

8250 AC Dronten

GEMEENTE DRONTEN  
INGEKOMEN  
- 5 APR 2011  
REG.NR. : J/11.03020  
ROUTING : CD ABJZ  
KOPIE AAN : REO/Elbe

Biddinghuizen 29-3-2011

**Bezwaarschrift**

Hierbij maak ik bezwaar tegen uw besluit dat mijn huis( De Boschberg nr 82) niet voorkomt op de lijst van permanente bewoners, nadat ik heb kennis genomen van het ontwerp bestemmingsplan nr 8060.

Zoals het koopcontract aangeeft waarvan akte bewoon ik dit perceel vanaf 1 januari 1993 met de uitdrukkelijke toezegging van permanente bewoning. Sinds 10 december 2010 ben ik alleen bij de gemeente Dronten ingeschreven.

De permanente bewoning is voor mij **zeer belangrijk**.

Ik wil u dan ook verzoeken dit bezwaar gegrond te verklaren en te beslissen dat alsnog perceel De Boschberg 82 voorkomt op de list van permanente bewoners

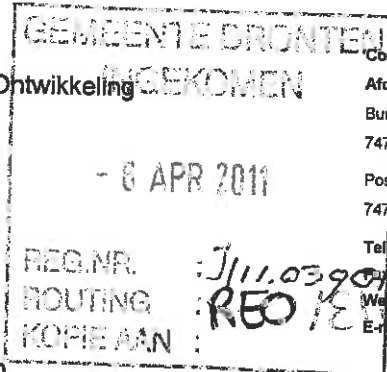
Hoogachtend,



Elisabeth Bergsma  
Bijsselseweg 11  
Huis 82  
8256 RE Biddinghuizen  
Telefoonnummer: 0658843147



Gemeenteraad van de gemeente Dronten  
t.a.v. de afdeling Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling  
Postbus 100  
8250 AC DRONTEN



Countus accountants + adviseurs b.v.  
Afdeling Ruimtelijke Ordening en Milieu  
Burg. de Beaufortplein 6  
7475 AG MARKELO  
Postbus 1  
7475 ZG MARKELO  
Telefoon 0547-368368  
0547-362010  
Website www.countus.nl  
E-mail info@countus.nl  
Bankrek. 3773.97.555  
K.v.K.nr. 05059718  
Beconnr. 193756  
BTW nr. NL806030483B01

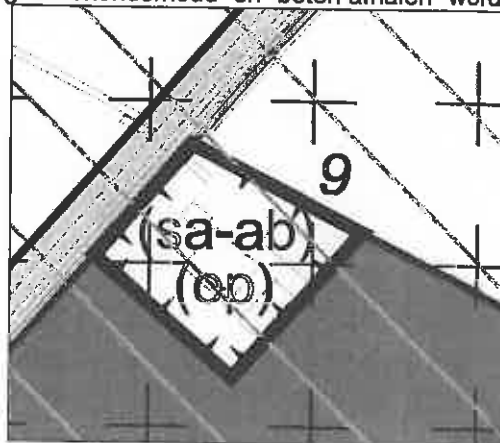
Datum 5 april 2011  
Ons Kenmerk 201104011413/1100750/aalbe1-1.0  
Contactpersoon De heer ing. A.J. Albers  
E-mail a.albers@countus.nl  
Doorkiesnummer (06) 14320465  
Betreft Zienswijze op ontwerpbestemmingsplan Randmeerzone namens De heer J. Brunia  
Spijkweg 9  
8256 RJ BIDDINGHUIZEN

- Vestigingen
- # Almere
- # Amersfoort
- # Apeldoorn
- # Deventer
- # Dronten
- # Eibergen
- # Emmeloord
- # Emmen
- # Enschede
- # Hardenberg
- # Hengelo
- # Hoogeveen
- # Joure
- Markelo
- # Mill
- # Ommen
- # Raalte
- # Staphorst
- # Steenwijk
- # Wierden
- # Zeewolde
- # Zwolle

Geachte leden van de raad,

Op 4 mei 2010 dienden wij namens onze cliënt, de heer J. Brunia, een inspraakreactie in op het voorontwerpbestemmingsplan Randmeerzone. Hierin vroegen wij om de bestemming "Botenopslag, - onderhoud en - afhalen" mogelijk te maken op de agrarische bedrijfslocatie Spijkweg 9.

Inmiddels ligt het ontwerpbestemmingsplan ter inzage. Hieruit blijkt dat de betreffende agrarische bedrijfslocatie tevens de bestemming "hoveniersbedrijf" en "opslag boten" heeft gekregen. De bestemming "botenonderhoud" en "boten afhalen" wordt niet specifiek genoemd.



Illustratie: bedrijfslocatie Brunia

sa-ab = agrarisch bouwperceel agrarisch grondgebonden bedrijf  
op = opslag

Aan Gemeenteraad van de gemeente Dronten  
t.a.v. de afdeling Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling  
Postbus 100  
8250 AC DRONTEN

**Countus**

Blad 2 van 2  
Datum 5 april 2011

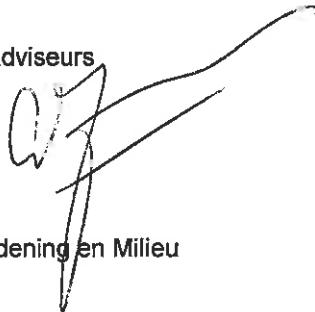
Uit telefonisch contact met de betreffende gemeentelijke afdeling bleek dat de activiteit "botenonderhoud" en "boten afhalen" vanzelfsprekend hoort bij de activiteit "Botenopslag". Dit wordt echter niet met zoveel woorden benoemd in het ontwerpbestemmingsplan. De gemeente heeft aangegeven in het definitieve bestemmingsplan dit duidelijker te willen omschrijven, maar dan moeten we wel een zienswijze indienen.

Daarom verzoeken wij u hierbij om de agrarische bedrijfslocatie Spijkweg 9 tevens de bestemming "hoveniersbedrijf" en "opslag boten", "botenonderhoud" en "boten afhalen" te geven, dan wel in de regels op te nemen dat bij "opslag boten" ook "botenonderhoud" en "boten afhalen" hoort.

Wij vertrouwen erop dat wij u hiermee voldoende hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,  
Countus accountants + adviseurs

ing. A.J. Albers ab  
Specialist Ruimtelijke Ordening en Milieu



Aan de raad van de gemeente Dronten  
Postbus 100  
8250 AC Dronten

**N.V. Nederlandse Gasunie**  
Postbus 19  
9700 MA Groningen  
Concourslaan 17  
T (050) 521 91 11  
F (050) 521 19 99  
E [communicatie@gasunie.nl](mailto:communicatie@gasunie.nl)  
Handelsregister Groningen 02029700  
[www.gasunie.nl](http://www.gasunie.nl)

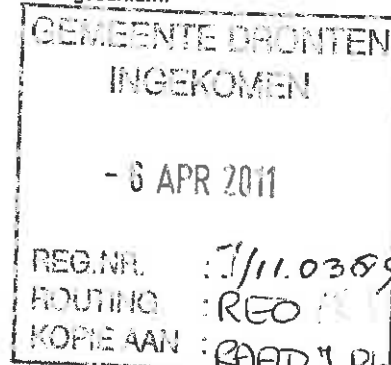
Datum  
5 april 2011

Doorkiesnummer  
(0570) 69 62 09

Ons kenmerk  
TAJO 11.B.0737

Uw kenmerk  
03-03-2011

Onderwerp  
Ontwerpbestemmingsplan "Randmeerzone"



Geachte raadsleden,

Naar aanleiding van uw brief van 3 maart jl. blijkt dat het voornoemde ontwerpbestemmingsplan door u ter inzage is gelegd. Dit ontwerp geeft ons aanleiding tot het indienen van de volgende zienswijze.

In 2010 is de 16" 66,2 bar hoofdgastransportleiding van Swifterbant naar het nieuw gebouwde Meet en Regelstation te Emmeloord (M&R station) gelegd evenals de 16" 40 bar regionale gastransportleiding vanaf dit station naar Emmeloord. Tijdens de aanleg van deze leidingen zijn er kleine wijzigingen ten aanzien van de ligging aangebracht. Eveneens blijkt dat de ligging van de leidingen A-570, A-570-01, A-570-12 niet geheel juist op de verbeelding is aangegeven.

Ter informatie doen wij u de bladen 2, 4 en 5 van de verbeelding toekomen en verzoeken u deze conform onze gegevens aan te passen. Een digitale versie van deze leidingen zenden wij u per email toe.

Mocht u nog vragen hebben naar aanleiding van onze reactie dan verzoeken wij u contact op te nemen met ondergetekende.

Met vriendelijke groet

G. Nijhoff-van Vliet  
Medewerker Juridische Zaken  
Regio Oost Deventer

Bijlagen: als genoemd



(5)

Burgemeester en Wethouders van de gemeente Dronten,  
Tav. de afdeling Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling,  
Inspraakreactie Ontwerp Bestemmingsplan Randmeerzone (8060),  
Postbus 100  
8250 AC Dronten

GEMEENTE DRONTEN	
INGEKOMEN	
12 APR 2011	
REG.NR.	J/11.04195
ROUTING	Rco/EK/...
KOPJE AAN	

Biddinghuizen, 7 april 2011.

Geacht college,

Hierbij willen wij, als eigenaren en bewoners van 2 bungalows op Bungalowpark 'de Boschberg' en 1 bungalow op Bungalowpark 'de Bremerberg', reageren op het gepubliceerde ontwerp bestemmingsplan Randmeerzone (8060). Wij reageren met name op de volgende delen van het ontwerp bestemmingsplan:

**Blz. 21-24: Rijksbeleid Permanent wonen in recreatiewoningen**

"Het rijksbeleid gaat uit van het probleem dat het permanent bewonen van recreatieverblijven in bestemmingsplannen niet is toegestaan, maar dat het desondanks in de praktijk voorkomt."

"Gezien de beleidsverruiming wordt aan gemeenten en provincies de mogelijkheid geboden om voor complexen van recreatiewoningen waar nu feitelijk in grote mate onrechtmatig wordt gewoond een bestemmingswijziging door te voeren (van 'recreatie' naar 'wonen')."

"Tevens is het niet de bedoeling dat bij bedoelde bestemmingswijziging de eventuele recreatiefunctie van het betreffende gebied in gevaar komt dan wel dat er een nieuwe behoefte aan recreatiewoningen in hetzelfde gebied ontstaat."

- citaten uit de tekst van het ontwerp bestemmingsplan.

Onze reactie nav. het ontwerp bestemmingsplan wat nu voorligt:

Het Rijksbeleid biedt de gemeente de gelegenheid maatwerk toe te passen voor de lokale situatie. Een wijziging zoals nu door de gemeente wordt voorgesteld is niet voorgeschreven. En deze wijziging is omgekeerd aan wat het Rijksbeleid beoogt, want de gemeente Dronten gaat wijzigen van 'wonen' naar 'recreatie', door de bestaande 15% uit het bestemmingsplan te willen halen. Het permanent wonen is al sinds 1998 toegestaan op de parken Boschberg en Bremerberg.

Door het huidige percentage te handhaven blijft ook de gewenste recreatieve functie van de parken gewaarborgd en tevens biedt het de parken perspectief voor de toekomst. Ook de functie van tijdelijke opvang voor inwoners van de gemeente Dronten (in probleemsituaties of bij wisseling van woning) wordt hiermee gehandhaafd, terwijl dit gevaar loopt als nieuwe permanente bewoning niet meer wordt toegestaan.

**Blz. 38-39: Gemeentelijk beleid Permanent wonen in recreatiewoningen**

"In gevolge het ter plaatse vigerende bestemmingsplan "Veluwemeer eo" dat sedert 11 augustus 1998 onherroepelijk van kracht is geworden hebben de gronden waarop de recreatieverblijven zijn gesitueerd de bestemming "Recreatie". Voorts is het als recht toegestaan dat maximaal 15% van de aanwezige verblijven ten behoeve van permanente bewoning mag worden gebruikt / bewoond."

"Ad a. Eigenaren die reeds voor deze datum (11 augustus 1998) het recreatieverblijf bewonen ten behoeve van permanente bewoning mogen dit als recht bewonen en krijgen een beschikking met een persoonsgebonden karakter die gerelateerd is aan het recreatieverblijf voor het voortgezet gebruik van het recreatieverblijf als woning. Personen die reeds voor, of op deze datum eigenaren zijn van een recreatieverblijf, doch

blijkens het ontbreken van inschrijving in het Gemeentelijke Basisadministratie (GBA) niet permanente bewonen mogen het recreatieverblijf volgens recht ten behoeve van permanente bewoning (laten) gebruiken. Zij krijgen ten behoeve hiervan een persoonsgebonden beschikking om permanent een recreatieverblijf te bewonen.”

“Ad b. Personen die na 11 augustus 1998, doch voor of uiterlijk 1 oktober 2003 eigenaren zijn geworden van een recreatieverblijf en deze verblijfsruimte ten behoeve van permanente bewoning gebruiken krijgen als recht een persoonsgebonden beschikking om dit recreatieverblijf ten behoeve van permanente bewoning ten bewonen, dan wel te laten bewonen.

Ad c. Het hiervoor onder sub ad b is van overeenkomstige toepassing.”

“Het uitvoeren van het beleid “Notitie permanente bewoning heeft er toe geleid dat persoonsgebonden beschikkingen zijn afgegeven.”

– citaten uit de tekst van het ontwerp bestemmingsplan.

Onze reactie nav. het ontwerp bestemmingsplan wat nu voorligt:

In plaats toezeggingen in het verleden op grond van bestaand recht (tot 11 augustus 1998) of in verband met recht krachtens bewoning voor of op 31 oktober 2003, gaat de gemeente nu over tot woning-gebonden beschikkingen in een zgn. overgangs-recht. Het is zeker niet het geval dat alle rechthebbenden op grond van de data in 1998 of 2003 al een persoonsgebonden beschikking hebben ontvangen, wat wel gesuggereerd wordt in het laatste citaat hierboven. Zelf hebben wij in reactie op een brief van de gemeente Dronten d.d. 28 januari 2005 (kenmerk U05.001417~/RO/PS/KD) op 30 juni 2005 gevraagd om een persoonsgebonden beschikking. Tot nu toe is die niet ontvangen! Uit de citaten valt op te maken dat ook eigenaren van voor 11 augustus 1998, die tot heden niet op de Boschberg of Bremerberg hebben gewoond, recht hebben op een persoonsgebonden beschikking. Dit is echter niet terug te vinden in de lijst met adressen zoals in het ontwerp bestemmingsplan vermeld. De samenstelling van de lijst van adressen is door de gemeente op basis van het GBA gedaan en daardoor niet volledig. Naar onze mening worden eigenaren hierin geschaad in hun (toekomstige) mogelijkheden van eigen bewoning of het laten bewonen van hun bungalow. Voor ons geldt dit recht voor adres Bijsselsweg 3-140, wat sinds 1996 ons eigendom is.

**Blz. 118-119 – overgangsrecht gebruik recreatiewoning voor permanente bewoning**

“Het gebruik van de recreatiewoningen voor permanente bewoning, op de hieronder genoemde adressen, mag worden voorgezet, mits het betreffende gebouw op het tijdstip van publicatie van het ontwerp bestemmingsplan niet is vervreemd, door erfopvolging is verkregen c.q. op andere wijze in gebruik is gegeven (verhuur daaronder niet begrepen), met het oogmerk aan een ander gebruik van de recreatiewoning ten behoeve van permanente bewoning te verschaffen.”

– citaat uit de tekst van het ontwerp bestemmingsplan.

Onze reactie nav. het ontwerp bestemmingsplan wat nu voorligt:

Een lijst met adressen van bungalows op de parken ‘de Boschberg’ en ‘de Bremerberg’ wordt vermeld als zijnde de adressen waar permanent gewoond mag worden. Dit betekent dat eigenaren niet kunnen verhuizen naar een ander adres op de parken Boschberg of Bremerberg. En dit is in strijd met eerder genoemde recht op een en door de gemeente aan ons toegezegde persoonsgebonden beschikking. Binnen de persoonsgebonden beschikking is verhuizing op de parken wel mogelijk. Daarom vinden we de woninggebonden beschikking in strijd met onze rechten.

**Wij opteren daarom voor handhaving van het huidige percentage voor permanent wonen (15%) voor de parken Boschberg en Bremerberg en het recht op een persoonsgebonden beschikking. Tevens willen we die beschikking nu ook wel eens ontvangen.**



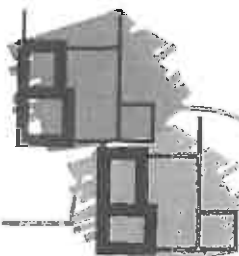
Als eigenaren/bewoners van bungalows op bungalowpark 'de Boschberg' achten wij de aangegeven wijzigingen op het ontwerp bestemmingsplan zeer gewenst.

Hoogachtend,



J.P. Brouwer  
M.A. Blanckstein  
Bijsselseweg 11-139  
8256 RE Biddinghuizen





COÖP.VERENIGING  
BUNGALOWPARK  
"DE BREMERBERG" U.A.

Bijsselseweg 3  
8256 RE Biddinghuizen

Telefoon : 0321 331659  
Fax : 0321 332775  
Email : info@bremerberg.nl

Aan de gemeenteraad van Dronten  
t.a.v. de afdeling Ruimtelijke en  
Economische ontwikkeling.  
Postbus 100  
8250 AC Dronten.

6

GEMEENTE DRONTEN	
INGEKOMEN	
15 APR 2011	
REG.NR.	J/11.04352
ROUTING	: REO/6/10/10
KOPIE AAN	: Raad/Engelvers

Biddinghuizen, 14 april 2011

**Betreft: Zienswijze tegen Ontwerp bestemmingsplan "Randmeerzone (8060)".**

**Artikel 42: Overgangsrecht**

**42.3 Overgangsrecht gebruik recreatiewoning**

Geachte leden van de gemeenteraad Dronten,

Wij maken ernstig inhoudelijk bezwaar tegen de wijze waarop door u in artikel 42.3 uw voornemens, met betrekking tot de voortzetting van permanente bewoning in bungalows op Bungalowpark De Bremerberg te Biddinghuizen, worden vastgelegd.

**Ten eerste**

Op grond van onze erfpachtvoorwaarden mogen de bungalows uitsluitend worden gebruikt als tweede woning. In de ledenvergadering van 10 april 1999 hebben de leden zich nog eens met grote meerderheid voor uitsluitend recreatief gebruik van de bungalows uitgesproken. Op grond van deze uitspraak is er op dat moment voor 33 leden, die permanent hun bungalow bewoonden, een gedoogregeling getroffen.

Van deze 33 leden zijn er thans nog 19 permanent woonachtig met een persoonlijke gedoogstatus voor een geormerkte bungalow. Voor alle overige 201 bungalows is geen gedoogstatus verleend.

De lijst met leden welke door ons op persoonlijke titel zijn gedoogd met vermelding van de geormerkte bungalow kunnen wij u desgewenst doen toekomen.

Voor alle andere 201 bungalows geldt, dat permanente bewoning niet is toegestaan.

**Ten tweede**

Uw keuze om ook voor ons bungalowpark een ieder te gedogen die voor 8 maart 2011 stond ingeschreven in de gemeentelijke basisadministratie van de gemeente Dronten gaat voorbij aan onze privaatrechtelijke regelgeving in erfpachtvoorwaarden en statuten. Wij hebben jaar in jaar uit veel tijd, energie en kosten, o.a. met gerechtelijke procedures, gestoken in de handhaving van onze privaatrechtelijke regels. U bent als gemeente al die jaren in gebreke gebleven uw publiekrechtelijke verplichtingen na te komen.



COÖP.VERENIGING  
**BUNGALOWPARK**  
**"DE BREMERBERG" U.A.**

Telefoon : 0321 331659  
Fax : 0321 332775  
Email : info@bremerberg.nl

Door eerst nu in het voorliggende bestemmingsplan voornemens te zijn te gaan handhaven en gedogen en als gedoogdatum aan te houden 8 maart 2011 is wel een geheel makkelijke weg en gaat voorbij aan al onze inspanningen en gemaakte kosten om permanente bewoning tegen te gaan. Dit gaat dan ook volstrekt voorbij aan de belangen van onze vereniging.

Wij verzoeken u voor de Bremerberg als datum op te nemen 10 april 1999. Als alternatieve datum kunnen wij leven met 1 november 2003, de datum welke is vermeld in de Wet vergunning onrechtmatige bewoning recreatiewoningen.

De wet is door de tweede kamer der Statengeneraal aangenomen op 15 maart 2011. In deze wet is geregeld dat een gedoogstatus kan worden verleend aan bewoners van een recreatiewoning die voor 1 november 2003 de recreatie woning permanent bewoonden en dat heden nog doen. De in het Ontwerp bestemmingsplan "Randmeerzone (8060)" gehanteerde datum van 8 maart 2011 is strijdig met deze conditie.

Na bekrachtiging van deze wet door de eerste kamer zal de Rijksoverheid gemeenten verplichten deze integraal te gaan handhaven.

#### Ten derde

Oormerken met een gedoogstatus van bungalows die worden verhuurd is ook weer in strijd met onze privaatrechtelijke regelgeving.

Verhuur van bungalows is slechts mogelijk voor een periode korter dan 365 dagen.

Wanneer huurders zich inschrijven in de gemeentelijke basis administratie van de gemeente Dronten op een adres waar permanente bewoning niet is toegestaan dan mag dat voor de gemeente Dronten geen reden zijn voor het verlenen van een gedoogstatus voor permanent wonen op dat adres. De gemeente is verplicht de persoon die zich meldt in te schrijven. Ook als het adres als het ware illegaal is.

Uw voornemens om huurders die zich hebben doen inschrijven in de gemeentelijke basis administratie op grond van die inschrijving een gedoogstatus te verlenen is eveneens strijdig met de in ten tweede genoemde wet.

Wij verzoeken u het voorliggende bestemmingsplan voor wat betreft Artikel 42.3 zodanig te wijzigen dat er geen strijdigheid is met de door de tweede kamer aangenomen wet en onze gerechtvaardigde wensen, die gestoeld zijn op het al vele jaren in alle zakelijkheid nakomen van zowel externe als interne regelgeving.

#### Tenslotte

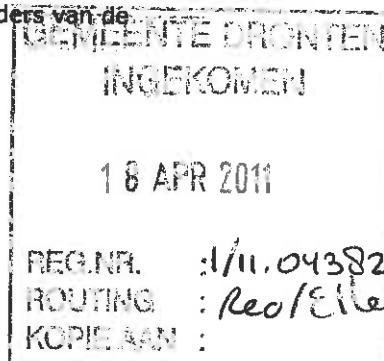
Dat u voor de Bungalowparken De Bremerberg en de Boschberg gelijke condities wilt toepassen lijkt misschien logisch maar is het niet. De verschillen tussen beide parken zijn te groot en te zeer nadelig voor de Bremerberg.

Namens het bestuur van C.V. Bungalowpark De Bremerberg U.A.  
G. van Veenendaal, penningmeester.



> Retouradres: Postbus 600, 8200 AP Lelystad

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



Rijkswaterstaat  
IJsselmeergebied

"Smedinghuis"  
Zuiderwagenplein 2,  
8224 AD Lelystad.  
Postbus 600,  
8200 AP Lelystad  
T 0320-299111  
F 0320-234300

Contactpersoon  
ing.J.T.M. Crooijmans  
T 06-11532452  
jules.crooijmans@rws.nl

Datum 15 april 2011  
Onderwerp Zienswijze op ontwerp bestemmingsplan Randmeerzone

Ons kenmerk:  
RWS/DIG-2011/1318

Uw kenmerk:  
U11.004460/REO/ET

Bijlage(n):

Geacht college,

Momenteel ligt het ontwerp bestemmingsplan "Randmeerzone" ter inzage. Namens Rijkswaterstaat IJsselmeergebied maak ik van de gelegenheid gebruik om een zienswijze in te dienen. Reden hiertoe is dat er ten behoeve van de gebruikers meer helderheid over het Rijkswaterstaatbeheer van de meren dient te worden gegeven. Daarnaast is een nuancering wenselijk vanwege de delicate balans tussen ecologie en recreatie in de randmeren. In voorliggende brief wordt een aantal punten van aandacht genoemd.

Paragraaf 2.4.2 beschrijft de mogelijkheden voor verblijfsrecreatie. De vermelding over het Drontermeer als zwemwater wil ik graag nuanceren met: Rijkswaterstaat IJsselmeergebied is verantwoordelijk voor de waterkwaliteit in het IJsselmeer, Markermeer en de randmeren. De zwemwaterkwaliteit bij officiële zwemlocaties, waaraan de functie zwemwater is toegekend in de Rijkswateren, wordt gecontroleerd tijdens het badseizoen (van 1 mei tot 1 oktober) volgens de Europese richtlijn zwemwater. Binnen de gemeente Dronten betreft het 7 officiële stranden te weten: Strand Kamperhoek, Abbertstrand, Spijkstrand, Riviëra Beach Noord en Zuid, Ellerstrand en het Harderstrand.

Dezelfde paragraaf noemt ook het gebruik van jetski's in het plan Recreatiegebied Bremerbaai. Ten behoeve van jetskiën op de randmeren dient u eerst contact op te nemen met Rijkswaterstaat IJsselmeergebied. Een dergelijke activiteit is gebonden aan bepaalde voorschriften met betrekking tot snelvaarzones.

De openingszin van paragraaf 2.4.3 meldt dat het gehele Veluwemeer geschikt is voor surfen, zeilen en varen. Dit is niet correct. Van Elburg tot Bremerberg is het ondiepe deel in de winterperiode afgesloten in verband met de natuur.

In paragraaf 2.6 worden ook de overige functies van het plangebied beschreven. Aangezien het waterwerk gemaal Lovink vermeld wordt lijkt het mij consequent om ook IJsseloog in de opsomming op te nemen.

Op een drietal plekken in de Toelichting (pagina, 22, 40 en 43) dient het vigerend ruimtelijk beleid vermeld en beschreven te worden. In de periode die ligt tussen de ter inzage legging van het voorontwerp bestemmingsplan Randmeerzone en de



ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan is er nieuw beleid vastgesteld, namelijk het Nationaal Waterplan. Met de inwerkingtreding van het Nationaal Waterplan (december 2009) is een deel van het nationaal ruimtelijk beleid in en rond het IJsselmeergebied vernieuwd en geactualiseerd. Ik adviseer uw college om het bestemmingsplan op dit punt eveneens te actualiseren.

**Rijkswaterstaat  
IJsselmeergebied**

**Datum**  
15 april 2011

**Ops kenmerk:**  
RWS/DIIG-2011/1318

In de waterparagraaf (paragraaf 4.1) wordt de taak van het Waterschap en de bijbehorende wet beschreven. Echter het overgrote deel van het plangebied is niet in beheer bij het waterschap maar in beheer bij Rijkswaterstaat. Om helderheid te bieden aan de burger/initiatiefnemers adviseer ik u om de rol van Rijkswaterstaat op basis van de Waterwet te benoemen. Rijkswaterstaat is bevoegd gezag voor de Waterwet in de randmeren, Ketelmeer en IJsselmeer.

In de Toelichting (paragraaf 4.3.1) wordt nog gesproken van het ministerie van LNV. Inmiddels is de naam van het ministerie gewijzigd in het ministerie van Economie, Landbouw en Innovatie.

In de juridische toelichting wordt bij het onderdeel 'Water – Meren' heel kort het baggerspededepot IJsseloog vermeld. Graag hierbij de volgende ontwikkelingen noemen die in de komende 10 jaar worden voorzien: De mogelijkheid van het realiseren van nieuwe natuur aan de westzijde van het depot en onderzoek naar invulling van het toekomstig gebruik nadat de functie van baggerberging en baggerverwerking verval.

Aangezien de vaarwegen ontbreken op de plankaart merk ik op dat: De gemeente dient bij elke ontwikkeling in het IJsselmeer, Ketelmeer en de randmeren rekening te houden met de gebruiksfuncties beroepsvaart en recreatievaart. De vaarweg en de daarbij behorende overlegzones zijn een vitaal onderdeel van het netwerk van vaarwegen in het beheer van Rijkswaterstaat IJsselmeergebied.

Over buitendijkse veiligheid zou ik graag in de waterparagraaf het volgende overgenomen zien: "Formeel heeft Rijkswaterstaat geen bevoegdheden om veiligheidseisen te stellen aan buitendijkse ontwikkelingen. Hiermee samenhangend acht Rijkswaterstaat zich dus op voorhand ook niet verantwoordelijk voor eventuele schade (aan nieuwe ontwikkelingen) die in het buitendijks gebied wordt geleden en ook niet voor de veiligheid van het buitendijkse gebied. Eventuele initiatiefnemers dienen zich bewust te zijn van het grotere overstromingsrisico in buitendijks gebied".

Voorts verzoek ik u op te nemen dat reguliere handelingen van waterbeheerders zoals: werkzaamheden aan keringen/objecten, onderhoudsbaggerwerk, aanbrengen en verwijderen van betonning en het plaatsen of verwijderen meetapparatuur dan wel nautische verkeersvoorzieningen vrijgesteld zijn van een aanlegvergunning.

Voor activiteiten in buitendijks gebied zijn mogelijk vergunningen nodig. Voor specifieke vragen kunt u contact opnemen met de clustercoördinator vergunningverlening (Otto Haakma 0320-297863) van mijn dienst.



Ik verwacht u hiermee in dit stadium van het planproces voldoende geïnformeerd te hebben en verzoek u de gemaakte opmerkingen over te nemen in het verdere planproces. Voor vragen naar aanleiding van deze brief kunt u contact opnemen met de in de aanhef van deze brief vermelde contactpersoon.

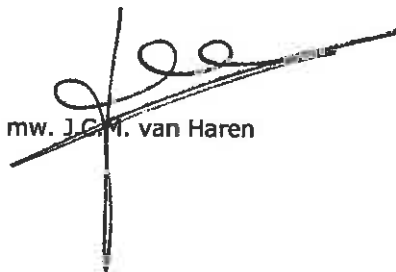
**Rijkswaterstaat  
IJsselmeergebied**

**Datum**  
15 april 2011

**Ons kenmerk:**  
RWS/DIJG-2011/1318

Hoogachtend,

DE HOOFDINGENIEUR-DIRECTEUR RWS IJSSELMEERGEBIED,  
Namens deze,  
HOOFD STRATEGIE, REGIONALE ONTWIKKELING EN MILIEU



mw. J.C.M. van Haren





8

Gemeenteraad van de gemeente Dronten,  
t.a.v. de afdeling Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling,  
Postbus 100,  
8250 AC Dronten.

GEMEENTE DRONTEN	
INGEKOMEN	
15 APR 2011	
REG.NR.	J/11.04379
ROUTING	: Rec/EI
KOPIE AAN	:

Betreft: reactie ontwerp bestemmingsplan randmeerzone (8060) · Zwolle, 12-april-2011

Edelachtbare college van burgemeester en wethouders,

Bij deze wil ik graag reageren op ontwerp bestemmingsplan randmeerzone (8060) met name de bestemmingsregels van "Recreatie-Verblijfsrecreatie" Bungalowpark De Bremerberg (RV7).

Schrappen percentage permanente bewoning:

Op grond van het vigerende bestemmingsplan mogen maximaal 15% van de recreatiebungalows op de Bremerberg permanent bewoond worden. Het vigerende bestemmingsplan is door provincie Flevoland en de gemeente Dronten getoetst aan wet- en regelgeving en akkoord bevonden.

Hetgeen dus betekend dat de permanente bewoners die binnen deze 15% vallen, inclusief de permanente bewoners die er na 31-oktober-2003 zijn komen wonen, er volstrekt legaal wonen en niet illegaal zoals u het nu doet voorkomen.

Verder is het beleid van de VROM erop gericht om illegale bewoning aan te pakken, maar niet om legale permanente bewoning in de illegaliteit te brengen. Om deze reden wordt er daarom niet in strijd gehandeld met de voorwaarden voor legalisatie van de VROM, want iets wat al legaal is hoeft niet meer gelegaliseerd te worden.

Tevens staat in een bestemmingsplanprocedure (met betrekking tot de partiële herziening) uitsluitend ter beoordeling of overeenkomstig artikel 30 van de WRO het besluit van 11 augustus 1998 in acht is genomen en zo ja of zich nieuwe feiten en omstandigheden hebben voorgedaan, die een afwijking van het besluit van 11 augustus 1998 rechtvaardigen. De 15%-norm staat dan ook – behoudens nieuwe feiten en omstandigheden – in die procedure niet meer ter beoordeling. Het door u aangevoerde standpunt van de VROM is niet gebaseerd op een nieuwe omstandigheid en het antwoord op de vraag, of het percentage van 15% zich verdraagt met het neergelegde rijksbeleid, kan dan ook in de bestemmingsplanprocedure (met betrekking tot de partiële herziening) niet meer aan de orde komen (uitspraak Raad van State LJN: AE7479).

Op basis van het bovenstaande ontbreekt mijn inziens een dwingende reden om het percentage permanente bewoning te schrappen, dan wel hiervoor een overgangsbepaling op te nemen in het bestemmingsplan.

Toepassing overgangsrecht:

Afgezien van mijn standpunt hierboven bent u in het ontwerp bestemmingsplan bij de toepassing van het overgangsrecht (lijst blz. 118) mijn inziens vergeten dat de eigendomssituatie

op Bungalowpark De Bremerberg anders is dan op Bungalowpark De Boschberg. Bungalowpark De Bremerberg is namelijk de eigenaar van de grond en door natrekking juridisch gezien ook de eigenaar van de bungalows die erop staan.

Gezien het feit dat het percentage permanente bewoning afgegeven is op Bungalowpark De Bremerberg, komt daarom het percentage permanente bewoning toegestaan pas te vervallen als bungalowpark De Bremerberg het betreffende onroerend goed (bungalowkavels) vervreemd en niet zoals u het nu stelt als de leden van de Bremerberg hun gebruiksrecht vervreemden.

Buiten dat stelt u in de toelichting op bladzijde 118 bij de lijst van bungalows waar de permanente bewoning mag worden voorgezet, de randvoorwaarde mits het betreffende gebouw op het tijdstip van publicatie van het ontwerp bestemmingsplan niet is vervreemd. Mijn inziens is dit maar de halve waarheid, want u moet namelijk op tijdstip van publicatie de lijst actualiseren. Hetgeen dus betekent dat ook nog de mogelijkheid bestaat dat u extra bungalows op de lijst van Bungalowpark De Bremerberg moet plaatsen, zolang maar het percentage permanente bewoners van 15% niet wordt overschreden. Op 15-maart-2011 heb ik van de gemeente Dronten een document ontvangen die deze stelling nog eens bevestigt.

**Hetgeen dus betekent dat mijn bungalow nr. 172 bij actualisering van deze lijst toegevoegd zou moeten worden.**

Planschade bij het schrappen van het percentage permanente bewoning:

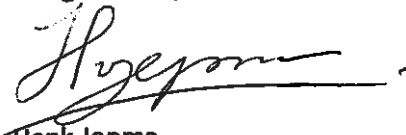
De leden van de coöperatie de Bremerberg bepalen zelf de erfpachtvoorwaarden en/of deze worden gehandhaafd. Een externe partij kan hier geen rechten aan ontlenuen, laat staan dat de gemeente Dronten hieraan een conclusie kan verbinden, dat er geen planschade ontstaat op het moment dat het percentage permanente bewoning in het bestemmingsplan wordt geschrapt.

Door het schrappen van het percentage permanente bewoning wordt namelijk het onroerend goed van de Bremerberg minder waard, indirect lijden de leden hierdoor planschade.

Het argument dat de regeling niet is geoormerkt raakt voor bungalowpark De Bremerberg geen doel. Gezien de eigendomssituatie op bungalowpark De Bremerberg is er juridisch gezien sprake van maar 1 eigenaar. Deze eigenaar kan wel degelijk rechten ontlenuen aan de regeling in het bestemmingsplan.

Hopelijk neemt u mijn argumenten in overweging.

Hoogachtend,



Henk Jepma

Eigenaar bungalow nr.83 en nr.172 op de Bremerberg,

correspondentie adres:

Boerhaavelaan 24

8024 BK Zwolle

9.

Onderwerp: Bestemmingsplan "Randmeerzone (8060)"

Biddinghuizen, 18 april 2011.

Geachte Heer/Mevrouw,

GEMEENTE DRONTEN	
INGEKOMEN	
19 APR 2011	
REG.NR.	: I/11.04441
ROUTING	: REO
KOPIE AAN	: REO

Hierbij bevestig ik mijn vorige brief waar ik voor een percentage van minimaal 15% permanente bewoning gepleit heb.

Met vriendelijke groet,



Dhr. C.J.M. Verheijen  
De Landaur 23A  
8256DJ Biddinghuizen.  
Bungalowpark de Bremerberg.  
Bungalow nrs. 117 en 120

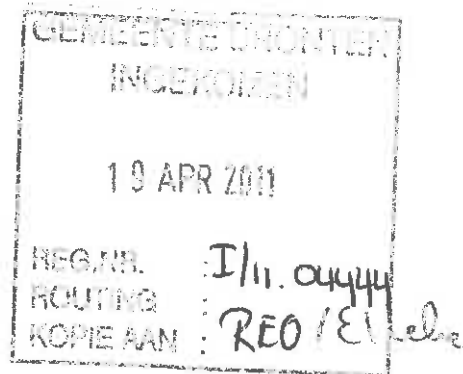


10

Onderwerp: Bestemmingsplan "Randmeerzone (8060)"

Biddinghuizen , 18 april 2011.

Geachte Heer/Mevrouw,



Hierbij bevestig ik mijn vorige brief waar ik voor een percentage van minimaal 15% permanente bewoning gepleit heb.

Met vriendelijke groet,

Mevrouw I. Geuping-Päls  
Bungalowpark de Bremerberg  
Bijssselweg 3  
8256RE Biddinghuizen.  
Bungalow nr .25



Onderwerp: Bestemmingsplan "Randmeerzone (8060)"

GEMEENTE DRONTEN  
 INGEKOMEN  
 19 APR 2011  
 REG.NR. : I/11.0444b  
 ROUTING :  
 KOPIE AAN : REO KVV de

Biddinghuizen , 18 april 2011.

Geachte Heer/Mevrouw,

Wij zijn een poosje naar het buitenland geweest, maar heb gehoord en kan het niet vinden, dat er nu bungalows die voor een jaar verhuurd zijn op de lijst van de permanente bewoning staat.

Dit is niet juist. En wil danook dat deze verwijderd worden. Ook wij zouden hier graag permanent willen wonen, mede ook omdat wij een half jaar in het buitenland verblijven en dit een ideale oplossing zou zijn

Ook zou ik graag willen weten of er inderdaad veel meer evenementen gaan plaats vinden op Walibi, immers de Bremerberg heeft gekozen voor rust(!) recreatie en ruimte.

Met vriendelijke groet,

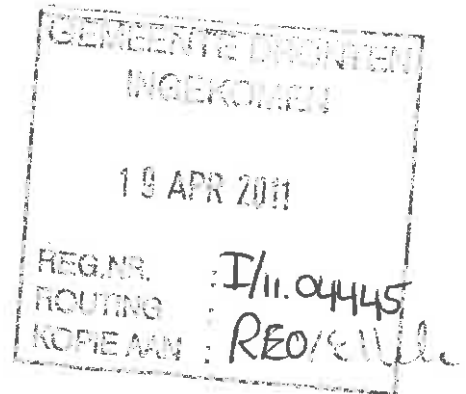


Fam Kok,  
 Zutphensestraat 109  
 7325XD Apeldoorn.  
 Bungalowpark de Bremerberg  
 Bungalow nr 197

Onderwerp: Bestemmingsplan "Randmeerzone (8060)"

Biddinghuizen , 18 april 2011.

Geachte Heer/Mevrouw,



Hierbij bevestigen wij onze vorige brief waar wij voor een percentage van minimaal 15% permanente bewoning gepleit hebben.

Met vriendelijke groet,

Fam Kok,  
Zutphensestraat 109  
7325XD Apeldoorn.  
Bungalowpark de Bremerberg  
Bungalow nr 197



De gemeenteraad van Dronten  
t.a.v. de afdeling Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling  
Postbus 100  
8250 AC DRONTEN

12

GEMEENTE DRONTEN  
INDELR  
16 APR 2011  
REG.NR. : I/11.04414  
ROUTING :  
KOPIE AAN : REO/Elle

Dronten, 16 april 2011

Betreft: zienswijze tegen het ontwerp bestemmingsplan "Randmeerzone (8060)"

Geachte heer/mevrouw,

Met deze brief dienen wij onze zienswijze in tegen het ontwerp bestemmingsplan "Randmeerzone (8060)". In het bijzonder met betrekking tot het groepskampeerterrein De Abbert, omdat wij sinds februari 2011 van Stichting Flevo-landschap de gelegenheid hebben gekregen om De Abbert te gaan exploiteren. Als nieuwbakken exploitanten willen wij u graag kort ons ondernemingsplan schetsen ter motivering van onze zienswijze.

#### **De Abbert**

De Abbert is als groepskampeerterrein uniek binnen de aanwezige diversiteit aan recreatie en verblijfsterreinen in de regio en voldoet aan de behoefte van groepen mensen die met elkaar te midden van groen, rust en ruimte willen recreëren. Toch levert de huidige, zeer extensieve exploitatie geen renderende bedrijfsvoering, waardoor er geen financiële ruimte is voor investeringen om te voldoen aan de eisen van deze tijd. Een onvoldoende onderhouden terrein met verouderde voorzieningen is het gevolg.

#### **Gewenste ontwikkeling De Abbert**

Met ons agrarisch bedrijf zijn wij de 'overburen' van De Abbert. Graag willen wij De Abbert voortzetten als groepsrecreatieterrein. Onze ambitie is om de exploitatie op termijn te laten renderen, zodat continuïteit is gewaarborgd. Daarvoor willen wij investeren in voorzieningen waar moderne kampeerders en groepen om vragen. Met ons concept gaan wij ons richten op de doelgroepen: onderwijsinstellingen; verenigingen; families; bedrijven en gelegenheidsgroepen. Zij kunnen op het terrein invulling geven aan bijvoorbeeld een schoolkamp; introductieweek; activiteitenweekend; samen zijn te midden van groen, rust en ruimte; training en zomerkamp. Wij gaan deze groepen ondersteunen door hen arrangementen aan te bieden op het gebied van natuur- en landbouweducatie, bedrijfstrainingen, spel en sportactiviteiten en creatieve vorming. Met alle arrangementen gaan wij een verbinding leggen met de directe omgeving van De Abbert, bestaande uit het Abbertbos, het Drontermeer en ons agrarisch bedrijf.

Ons concept sluit daarmee direct aan bij de ambities die de gemeente heeft vastgesteld met de nota Strategische Visie Oostkant Dronten. Wij leveren een directe bijdrage aan de gewenste nieuwe zone waar recreatie, gebruiksgroen, extensieve landbouw en natuur meer worden verweven. De positie van ons agrarisch bedrijf, rondom de boslob van het Abbertbos, heeft de potentie van extensieve

landbouw en natuurbeheer. Graag komen wij hierover bij gelegenheid in het kader van de aanpak SVOD met de gemeente in gesprek.

Om onze ambitie op De Abbart te verwezenlijken willen wij het terrein herstructureren en gefaseerd nieuwe faciliteiten ontwikkelen. Bij de herstructurering heeft prioriteit het verbeteren van de waterhuishouding, het aanbrengen van infrastructuur en het aanleggen van een activiteiten- en ecologische zwemvijver. Om een renderend en concurrerend concept te ontwikkelen willen wij investeren in de volgende faciliteiten:

- Een groepsverblijfsgebouw (ca. 15x20 meter) eet- en activiteitenzaal, een eenvoudige keuken, sanitaire voorzieningen en slaapruijnte (ca. 10 personen) voor kampleiding. Het gebouw moet het centrum worden voor de kampeerders. Ca. 150 gasten moeten overdag gehuisvest kunnen worden;
- Een veldoverkapping/veldschuur (ca. 10x15 meter) waaronder groepen beschutting vinden tegen zon en regen. Het doet dienst als centraal punt op een kampeerveld en biedt ruimte voor activiteiten en bijvoorbeeld theater;
- Ecolodges (6-8 persoons). Deze verblijfseenheden van maximaal 70m<sup>2</sup> worden geheel opgetrokken uit hout en krijgen een dak met grasbedekking. De Ecolodges gaan families, bedrijven en gelegenheidsgroepen een comfortabele verblijfs-, keuken- en overnachtingsruimte bieden. Door het aantal Ecolodges beperkt te houden en op te laten gaan in het 11 hectare grootte terrein blijft het extensieve gebruik van De Abbart behouden.

Omdat slechts enkele groepen gelijktijdig het terrein gebruiken zal extensief gebruik van het 11 hectare grootte terrein gewaarborgd blijven. Wij verwachten op termijn een bezettingsgraad van 10-20% te realiseren. Inclusief de bestaande gebouwen zal het bebouwingpercentage na realisatie van boven genoemde accommodatie ca. 1,5% bedragen. Het groepsverblijfsgebouw en de Ecolodges willen wij jaarrond exploiteren. De inzet is om de accommodatie door bijvoorbeeld de installatie van zonneboilers en –collectoren energieneutraal in te richten. Met dit totaalconcept verwachten wij op termijn werkgelegenheid te bieden aan 2 fulltime arbeidsplaatsen en aan meerdere seizoen- en inhuurkrachten.

### Zienswijze

Met als motivatie de door ons hiervoor geschetste ontwikkelingsrichting van De Abbart dienen wij de volgende zienswijze in ten aanzien van hetgeen specifiek over De Abbart is opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan.

1. **Betreft de opgenomen naw-gegevens: gegevens correctie.** Groepskampeerterrein De Abbart is gelegen aan de Stobbenweg 13. Dit i.t.t. de ontwerptekst dat Stobbenweg 71 vermeldt;
2. **O.b.v. Verbeelding 4, aanduiding sba-b1 bij De Abbart: wijzigen in Bouwklasse 2 (sba-b2).** De in het ontwerp opgenomen bouwklasse 1 biedt geen ruimte om de gewenste en noodzakelijke faciliteiten voor groepsverblijf te ontwikkelen. Daarom wensen wij dat voor De Abbart bouwklasse 2 (sba-b2) wordt opgenomen;
3. **Betreft pagina 52, paragraaf 16.2.1 lid d, maatvoering gebouw t.b.v. sanitair en onderhoud en beheer: geen maximum aan oppervlakte per gebouw of een afwijkende oppervlakte regeling.** De opgenomen maximale oppervlakte per gebouw is in het ontwerp 50m<sup>2</sup>. De praktijk bij De Abbart is dat het sanitair gebouw aanzienlijk groter moet zijn vanwege de

hoge capaciteit die voor grote groepen nodig is. Daarnaast maakt een groot sanitairgebouw het mogelijk veel efficiënter te investeren in middelen, in plaats van meerdere kleine gebouwen.

4. **O.b.v. Verbeelding 4, aanduiding sr-th: wijzigen in specifieke vorm van plaatsgebonden kampeermiddelen (sr-pk) volgens definitie van paragraaf 16.2.2. op pagina 52.** Voor De Abbert is in het ontwerp bestemmingsplan opgenomen dat trekkershutten zijn toegestaan. Een trekkershut geeft volgens 16.2.3 beperktere mogelijkheden dan een plaatsgebonden kampeermiddel volgens paragraaf 16.2.2. Wij voorzien dat een plaatsgebonden kampeermiddel volgens 16.2.3 niet tegemoet komt aan de eisen van de doelgroepen waar wij ons op richten. Daarom zien wij graag voor De Abbert de wijziging aangebracht die voor De Abbert plaatsgebonden kampeermiddelen toestaat volgens de definitie van paragraaf 16.2.2.
5. **Maximum aantal van 10: wijzigen in maximum bebouwingspercentage.** Voor De Abbert is in het ontwerp bestemmingsplan opgenomen dat maximaal 10 trekkershutten zijn toegestaan. De intentie van dit maximum, namelijk grootschaligheid voorkomen, komt overeen met de extensiviteit die wij met ons concept willen waarborgen. Omdat de behoeften bij kampeerders continu in ontwikkeling zijn zien wij graag dat de begrenzing afhankelijk wordt gemaakt van een maximum bebouwingspercentage i.p.v. het vaststellen van een maximum aantal.

Onze zienswijzen komt vrijwel overeen met hetgeen voor de naburig gelegen camping De Ruimte in het ontwerp bestemmingsplan is opgenomen. Het zou logisch zijn De Abbert gelijk te bestemmen. Wij hopen dat u onze zienswijze m.b.t. De Abbert wil doorvoeren in het uiteindelijk bestemmingsplan "Randmeerzone (8060)", zodat onze exploitatie een financieel gezond perspectief krijgt en wij samen met de gemeente Dronten en andere ondernemers kunnen werken aan de ambities zoals vastgesteld in de SVOD uit 2010.

Indien gewenst lichten wij graag onze zienswijze mondeling toe.

Hoogachtend,



J.A.Q. van Dongen en G.G. van Dongen-Ottevanger  
Stobbenweg 18  
8251 PX Dronten



Nieuwegein, 15/4/11

Gemeenteraad van de gemeente Dronten,  
t.a.v. de afdeling Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling,  
Postbus 100,  
8250 AC Dronten.

GEMEENTE DRONTEN	
INGEKOMEN	
19 APR 2011	
REG.NR.	I/11.04448
ROUTING	REO
KOPIE AAN :	Raad

Betreft: reactie ontwerp bestemmingsplan randmeerzone (8060)

Edelachtbare college van burgemeester en wethouders,

Bij deze wil ik graag reageren op ontwerp bestemmingsplan randmeerzone (8060) met name de bestemmingsregels van "Recreatie-Verblijfsrecreatie" Bungalowpark De Bremerberg (RV7).

Schrappen percentage permanente bewoning:

Op grond van het vigerende bestemmingsplan mogen maximaal 15% van de recreatiebungalows op de Bremerberg permanent bewoond worden. Het vigerende bestemmingsplan is door provincie Flevoland en de gemeente Dronten getoetst aan wet- en regelgeving en akkoord bevonden.

Hetgeen dus betekent dat de permanente bewoners die binnen deze 15% vallen, inclusief de permanente bewoners die er na 31-oktober-2003 zijn komen wonen, er volstrekt legaal wonen en niet illegaal zoals u het nu doet voorkomen.

Verder is het beleid van de VROM erop gericht om illegale bewoning aan te pakken, maar niet om legale permanente bewoning in de illegaliteit te brengen. Om deze reden wordt er daarom niet in strijd gehandeld met de voorwaarden voor legalisatie van de VROM, want iets wat al legaal is hoeft niet meer gelegaliseerd te worden.

Tevens staat in een bestemmingsplanprocedure (met betrekking tot de partiële herziening) uitsluitend ter beoordeling of overeenkomstig artikel 30 van de WRO het besluit van 11 augustus 1998 in acht is genomen en zo ja of zich nieuwe feiten en omstandigheden hebben voorgedaan, die een afwijking van het besluit van 11 augustus 1998 rechtvaardigen. De 15%-norm staat dan ook – behoudens nieuwe feiten en omstandigheden – in die procedure niet meer ter beoordeling. Het door u aangevoerde standpunt van de VROM is niet gebaseerd op een nieuwe omstandigheid en het antwoord op de vraag, of het percentage van 15% zich verdraagt met het neergelegde rijksbeleid, kan dan ook in de bestemmingsplanprocedure (met betrekking tot de partiële herziening) niet meer aan de orde komen (uitspraak Raad van State LJN: AE7479).

Op basis van het bovenstaande ontbreekt mijn inziens een dwingende reden om het percentage permanente bewoning te schrappen, dan wel hiervoor een overgangsbepaling op te nemen in het bestemmingsplan.

Toepassing overgangsrecht:

Afgezien van mijn standpunt hierboven bent u in het ontwerp bestemmingsplan bij de toepassing van het overgangsrecht (lijst blz. 118) mijn inziens vergeten dat de eigendomssituatie op Bungalowpark De Bremerberg anders is dan op Bungalowpark De Boschberg.

Bungalowpark De Bremerberg is namelijk de eigenaar van de grond en door natrekking juridisch gezien ook de eigenaar van de bungalows die erop staan.

Gezien het feit dat het percentage permanente bewoning afgegeven is op Bungalowpark De Bremerberg, komt daarom het percentage permanente bewoning toegestaan pas te vervallen als bungalowpark De Bremerberg het betreffende onroerend goed (bungalowkavels) vervreemd en niet zoals u het nu stelt als de leden van de Bremerberg hun gebruiksrecht vervreemden.

Buiten dat stelt u in de toelichting op bladzijde 118 bij de lijst van bungalows waar de permanente bewoning mag worden voorgezet, de randvoorwaarde mits het betreffende

gebouw op het tijdstip van publicatie van het ontwerp bestemmingsplan niet is vervreemd. Mijn inziens is dit maar de halve waarheid, want u moet namelijk op tijdstip van publicatie de lijst actualiseren. Hetgeen dus betekent dat ook nog de mogelijkheid bestaat dat u extra bungalows op de lijst van Bungalowpark De Bremerberg moet plaatsen, zolang maar het percentage permanente bewoners van 15% niet wordt overschreden. Op 15-maart-2011 heb ik van de gemeente Dronten een document ontvangen die deze stelling nog eens bevestigt.

Planschade bij het schrappen van het percentage permanente bewoning:

De leden van de coöperatie de Bremerberg bepalen zelf de erfpachtvoorwaarden en/of deze worden gehandhaafd. Een externe partij kan hier geen rechten aan ontlene, laat staan dat de gemeente Dronten hieraan een conclusie kan verbinden, dat er geen planschade ontstaat op het moment dat het percentage permanente bewoning in het bestemmingsplan wordt geschrapt. Door het schrappen van het percentage permanente bewoning wordt namelijk het onroerend goed van de Bremerberg minder waard, indirect lijden de leden hierdoor planschade. Het argument dat de regeling niet is geormerkt raakt voor bungalowpark De Bremerberg geen doel. Gezien de eigendomssituatie op bungalowpark De Bremerberg is er juridisch gezien sprake van maar 1 eigenaar. Deze eigenaar kan wel degelijk rechten ontlene aan de regeling in het bestemmingsplan.

Hopelijk neemt u mijn argumenten in overweging.

Hoogachtend,

P.van Dijk



Bungalow 87

Bungalowpark de Bremerberg , Bijsselseweg 3. 8256 RE Biddinghuizen

Privé-adres : Leemwal 34 , 3432ZP Nieuwegein

Aan de Gemeenteraad van de gemeente Dronten  
t.a.v. de afdeling Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling  
Postbus 100  
8250 AC Dronten

(14)

GEMEENTERAAD DRONTEN	
INSPECTIE	
19 APR 2011	
REG.NR.	: I/11.04117
ROUTING	: Rec
KOPIË VAN	: Rand Enjel van der

**Betreft: Bezwaar Bestemmingsplan Randmeerzone (8060) Dronten met name de bestemmingsregels van "Verblijfsrecreatie" Bungalowpark De Bremerberg (RV7).**

Enschede, 18 april 2011

Geachte Gemeenteraadsleden,

Bij deze wil ik bezwaar aantekenen tegen het nieuw omschreven percentage Permanente Bewoning in het Ontwerp Bestemmingsplan Randmeerzone (8060) voor Bungalow Park De Bremerberg (RV7).

Mijn bezwaar richt zich met name op het laten vervallen van rechten die in het eerdere Bestemmingsplan Veluwemeer eo (rechtsgeldig vanaf 11-08-1998) aan de Bungalowpark De Bremerberg en zomede direct aan mij als mede-eigenaar zijn verleend. Het gaat hier om het percentage van 15% aan permanente Bewoning die in het fungerende Bestemmingsplan waren toegekend c.q. als **legaal** werden ervaren en beleefd.

#### **Zorgvuldigheidsbeginsel**

In Uw uitleg beroep U zich op de koers die de VROM-inspectie heeft ingezet, namelijk om **illegale** bewoning van recreatieterreinen aan te pakken. In het wegstrepen van de huidige 15% wilt U dan ook tegemoetkomen aan deze richtlijn. Ik vraag de gemeenteraad wel te bedenken dat door deze handelingswijze juist de huidige gebezigde legale permanente bewoning van 15% in de illegaliteit wordt gebracht.

#### **Rechtszekerheidsbeginsel**

Verder is het volgen van een bestemmingsplanprocedure alleen erop gericht een partiële herziening te bewerkstelligen voor nieuwe feiten en omstandigheden in het betreffend gebied (WRO art. 30). Aangezien de 15% in het besluit van 11-08-1998 onherroepelijk van kracht is geworden, staat deze 15% norm - behoudens nieuwe feiten en omstandigheden - in de huidige procedure dan ook niet meer ter beoordeling (uitspraak Raad van State LJN: AE7479).

#### **Gelijkheidsbeginsel**

Verder komt deze handelingswijze (het wegstrepen van 15% permanente bewoning) vreemd over. Immers was het niet de gemeente Dronten zelf die na het publiceren van het Rijksbeleid en de brief van Minister Dekker (okt.2003) nog percentages van 20% permanente bewoning in twee andere recreatieverblijven (Villapark Buitenplaats Veluwemeer en Landal Waterpark) heeft toegestaan en in de desbetreffende bestemmingsplanprocedures heeft vastgelegd. Worden ook deze percentages nu ingetrokken om "rechtsongelijkheid" binnen de gemeentegrenzen te voorkomen ?? Het motief voor het toekennen van een deel permanente bewoning heeft in voornoemde gevallen sterk te maken met een betere verkoopbaarheid van deze objecten. Dan is het niet alleen denkbeeldig dat in een omgekeerd geval (intrekken van het recht op permanente bewoning) een schade ontstaat voor de huidige eigenaar/gebruiker. De aantrekkelijkheid en zomede de verkoopbaarheid neemt sterk af.

### **Verbod van *détournement de pouvoir***

Wat ik mij in deze verder afvraag is;

1. wat de gemeente met het vrijkomend woningcontingent wens te doen? Want als 15% permanente bewoning op Bungalowpark De Bremerberg komt te vervallen, komen indirect 33 wooneenheden vrij om elders in de gemeente te realiseren. Wij als leden/eigenaren ervaren een directe waardevermindering van ons "onroerend goed", lijden direct en indirect planschade, terwijl de gemeente Dronten ruimte "verdiend" voor de realisatie van extra woningen/herplaatsen wooncontingent.
2. of de gemeente hier alleen de 15% permanente bewoning wil schrappen om voor de toekomst een hoger geluidsbelastingniveau te realiseren. Immers een vaste bewoning kent in het kader van de milieuwetgeving een hoger beschermingsniveau dan een puur recreatief gebruik. Wenst de gemeenteraad zo de geluidsbelasting voor de milieuvergunning van WALIBI op te rekken c.q. het gewenste nationale evenemententerrein te realiseren?

Bij deze wil ik U nog erop wijzen dat wij als Coöperatie ons als good-house-keper hebben getoond. Na de toekenning in 1998 van de 15% permanente bewoning voor ons bungalowpark hebben wij bewerkstelligd dat dit percentage ingehouden werd. Dit door het terugdringen van de aanvankelijke illegale (lees; boventallige) bewoning en door het handhaven van dit percentage. Immers op ons bungalowpark De Bremerberg "houden" wij ons aan het gemeentelijke beleid en waarborgen dit zelf door het voeren van juridische procedures. Oormerken is in ons geval echt niet nodig.

Op basis van het bovenstaande ontbreekt mijns inziens een dwingende reden om het percentage permanente bewoning te schrappen, dan wel hiervoor een overgangsbepaling op te nemen in het bestemmingsplan.

Ik wil U daarom vriendelijk verzoeken af te zien van Uw voornemen om het percentage voor permanente bewoning in het nieuwe Bestemmingsplan Randzone (8060) op 0% te zetten.

Ik verzoek U het huidige percentage van 15% permanente bewoning voor Bungalowpark De Bremerberg ongemoeid te laten.

Met vriendelijke groet,

M.S. Wieland  
Eigenaresse van Bungalow 157

Correspondentieadres:  
Rembrandtlaan 108  
7545 ZM Enschede  
Tel: 06-16888786



# STICHTING MILIEUGROEP DRONTEN

Voorzitter: Dr. A.W.C. van Veelen  
Buitenkant 2, 8256 CA Biddinghuizen  
E-mail: van-veelen@solcon.nl, tel: 0321-332108  
Kamer van koophandel Flevoland nr. 39090878, Rabo bankrekening nr. 3381.24.721

Secretaris: E. Heling  
Eurosingel 18, 8253 EB Dronten  
E-mail: evheling@12.move.nl, tel: 0321-314623

Biddinghuizen, 19 april 2011.

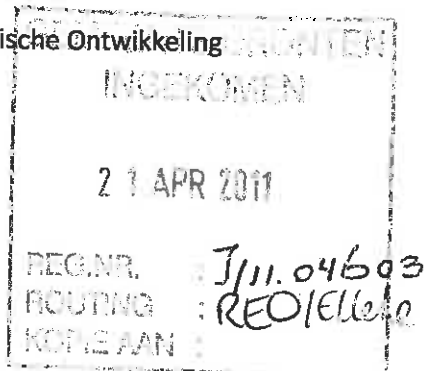
Aan: Gemeenteraad van Dronten t.a.v. de afdeling Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling DRONTEN

Posbus 100

8250 AC DRONTEN

Onderwerp: Bezwaarschrift Ontwerp bestemmingsplan "Randmeerzone"

Geachte Heer/Mevrouw,



Middels deze brief wil de St.Milieugroep Dronten bezwaar maken tegen bovengenoemd Ontwerp Bestemmingsplan:

- **Relatie met Structuurvisie**: Wij vragen ons af waarom niet gewacht is op de Structuurvisie. De Structuur visie is bedoeld als logisch vervolg op de Strategische Visie Oostkant Dronten (SVOD). Ook als een bestaand bestemmingsplan is verlopen kan een nieuw bestemmingsplan, hoe "conserverend" ook, onomkeerbare mogelijk zelfs ongewenste gevolgen met zich meebrengen welke beperkingen opleggen aan de nog te ontwikkelen Structuurvisie.
- **Relatie met SVOD**: Het valt ons op dat dit bestemmingsplan op diverse punten in strijd is met de doelstellingen zoals die verwoord zijn in Strategische Visie Oostkant Dronten (SVOD). Bijna aan alle recreatie ondernemingen is om "bedrijfseconomische reden" een substantiële uitbreiding toegestaan. Dit betekent een aanzienlijke toename van de recreatieve druk met name in de bossen van Reve- Abbert en Spijk-Bremerberg, maar vooral in de beide Natura 2000 gebieden Veluwemeer en Drontermeer. In de SVOD (pag 49) staat dat recreatie-initiatieven alleen mogelijk zijn in het landbouwgebied in combinatie met de aanleg van nieuwe natuur. De in het SVOD rapport bepleite "Rood voor Groen" gedachte zien we nergens concreet uitgewerkt. Ook van "natuurinclusief ontwerpen" zien we niets meer terug. De SVOD zet in op het behouden en versterken van de ecologische kwaliteit van o.a. Reve- en Abbert (pag 55). Het is evident dat de ecologische kwaliteit (natuurwaarde) opnieuw moet wijken voor economische belangen. Gezien het feit dat economische belangen een soort "rupsje nooit genoeg" gedrag vertoont kunnen we iedere 5-10 jaar een nieuwe aanslag op de natuur verwachten.

Aan dit zogenaamde "knabbel (verlies aan natuur) en babbel" (het goedpraten daarvan) proces komt geen einde. De SVOD was nu juist bedoeld om duidelijke grenzen aan te geven. Uit dit Ontwerp Bestemmingsplan blijkt dat de gemeente weer op de oude voet door gaat. Alle inspanningen voor de SVOD zijn voor niets geweest.

- Uitbreiding Oase:** Het Strandpaviljoen de Oase grenzend aan het Natura 2000 gebied Drontermeer krijgt toestemming tot uitbreiding van aantal stapplaatsen en meer toegestane activiteiten. De Oase is ooit begonnen als illegale strandtent met bijbehorend illegaal gedrag (autosloperij en bordeel). Op aandringen van de Milieugroep is destijds uiteindelijk een compromis gevonden: legalisering voor nieuwbouw en het verlenen van een vergunning om als **Natuurcamping** 20 tenten op een afgebakend terrein te mogen plaatsen met in ruil daarvoor onderhoudsplicht van de naburige stranden. Het begrip Natuurcamping is wettelijk scherp omschreven en gedefinieerd : **20 tenten en eenvoudige sanitaire voorzieningen**. In de jaren dat deze vergunning werd verleend had het Drontermeer nog geen Natura 2000 bestemming. Nu wel! De nu vigerende Natura 2000 wetgeving beperkt juist de uitbreidingsmogelijkheden van de Oase. De gemeente had de eigenaar moeten attenderen op de wettelijk vast gelegde beperkte uitbreidingsmogelijkheden van zijn bedrijf. De milieugroep maakt daarom bezwaar tegen uitbreiding van de Oase omdat deze in strijd is met de instandhoudingsverplichting van met name van de twee kwalificerende soorten de Roerdomp en de Grote Karekiet in het aangrenzende Natura 2000 gebied. In het Ecologisch onderzoek van Wijmenga wordt onderkend (pag.28) dat het huidige recreatieve gebruik een negatief effect kan hebben op kwalificerende soorten (Roerdomp en Grote Karekiet). De uitbreiding van de Oase gaat gepaard met toename van de recreatieve druk op het Drontermeer en hiermee ook (!) op de tegenover liggende rietoevers (plank surfers, kleine zeilboten en kano's). Het is ons bekend dat surfen ten oosten van de vaargeul niet toegestaan zou (?) zijn. Deze beperking is bij recreanten niet bekend en zal bovendien t.g.v. ontbreken van handhaving niet verhinderen dat onwetende recreanten bijdragen aan verstoring van deze kwalificerende soorten die in de rietzones nestelen.
- Begrip Significantie :** In het Ontwerp Bestemmingsplan duikt voortdurend het begrip "*geen significant effect*" op wat de indruk wekt dat er sprake is van een bewezen en onbetwistbare waarheid. Echter significantie is een begrip uit de statistiek. Wanneer het begrip "*significant effect*" wordt gebruikt, behoort dit gekoppeld te zijn aan de resultaten verkregen uit een controleerbaar onderzoek met vermelding van zowel de conclusies als ook de gebruikte methoden van onderzoek gestaafd met statistische verwerking van die gegevens. In dit bestemmingsplan ontbreekt een dergelijke cijfermatige onderbouwing. Tegen al datgene wat in dit bestemmingsplan wordt toegestaan op grond van de kretologie "*geen significant effect*" maken wij daarom bezwaar.
- Cumulatieve effecten:** De Natuurbeschermingswet (NBW) vereist dat ook wordt gekeken naar cumulatieve effecten (zie pag 31 van Wijmenga rapport). Dit betekent dat gekeken moet worden naar de effecten van het totaal van alle bestaande activiteiten. De effecten van activiteiten *buiten* het bestemmingsplan behoren door de provincie te worden gewogen. Maar *binnen* het bestemmingsplan Randmeerzone vallen meerdere uitbreidingsplannen in Natura 2000 gebieden (Drontermeer en Veluwemeer). Wanneer het **totaal** van al deze plannen was onderzocht zouden er meer negatieve effecten zijn dan nu wordt voorgesteld. Het cumulatieve effect van deze uitbreidingsplannen is nergens berekend. Dit is een grote omissie en reden om bezwaar te maken.

Samenvattend kunnen wij stellen dat de natuur in de Oostrand moet inleveren zonder dat daar enige compensatie tegenover staat. De aanleg van natuur door de terreinbeheerders

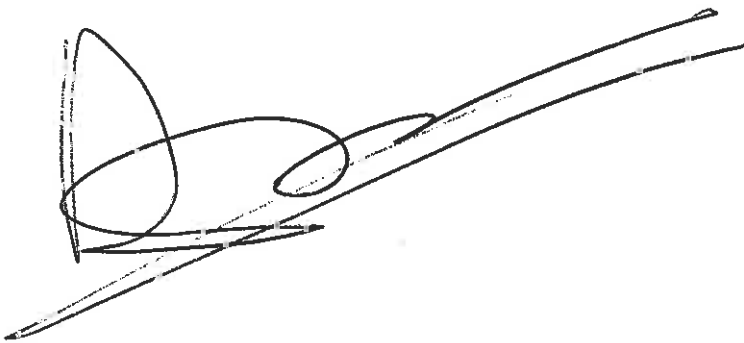
Staatsbosbeheer en Natuurmonumenten is gedaan met **eigen** middelen. Wij bepleiten dat elke ondernemer die zijn recreatiebedrijf wil uitbreiden verplicht wordt om te investeren in de aanleg van nieuwe natuur als compensatie.

Wij concluderen uit dit bestemmingsplan dat de gemeente Dronten niet echt de intentie heeft haar natuur te beschermen maar altijd weer op zoek is naar mazen in de Natuurbeschermingswetgeving, welke meer wordt gezien als een hinderpaal waar zo "creatief" mogelijk mee dient te worden omgegaan.

De laatste 50 jaar is de biodiversiteit in Europa met 50% achteruit gegaan, in Nederland met 80% (!). De in dit bestemmingsplan opgenomen plannen maken het voor de Roerdomp en Grote Karekiet steeds moeilijker zich staande te houden. Het verdwijnen van deze vogels is een bijdrage aan verlies van biodiversiteit waarvoor de gemeente Dronten mede verantwoordelijkheid draagt.

Met vriendelijke groet, namens de St.Milieugroep Dronten

Dr.A.W.C.van Veelen (voorzitter)

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.



Gemeenteraad van Dronten  
T.a.v. de afdeling Ruimtelijke Ordening en Economische Ontwikkeling  
Postbus 100  
8250 AC DRONTEN

Betr.: Zienswijze

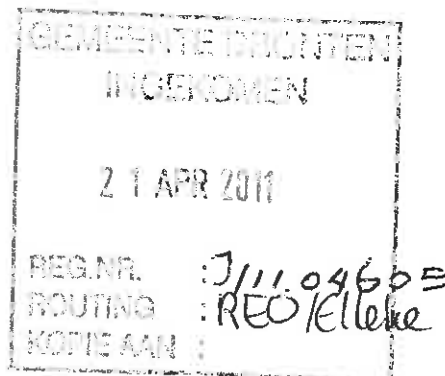
Biddinghuizen, 20 april 2011

Geachte raadsleden,

Hierbij wil ik u mijn zienswijze kenbaar maken op het Ontwerp Bestemmingsplan Randmeerzone (8060).

Deze zienswijze betreft 2 onderwerpen;

1. Communicatie
2. Permanent wonen.



Communicatie

Als bewoner van het park De Boschberg en lid van de Coöperatieve Vereniging heb ik geconstateerd dat het bestuur van onze vereniging de afgelopen jaren in goed overleg met U als gemeentebestuur overleg heeft gevoerd over zaken als o.a. permanent wonen, en hoe daar mee om te gaan. De vereniging vertegenwoordigt ons als individu naar de gemeente toe, overlegt met u en koppelt deze informatie weer terug naar ons als leden. Zo blijven wij als eigenaren van recreatiewoningen altijd geïnformeerd.

Uit verslagen blijkt dat nog in december 2004 met u een overleg is geweest (zie bijlage 1) waarin nadrukkelijk is aangegeven dat er niet zou worden getornd aan de 15% regeling in het bestemmingsplan. In het ter inzage gelegde voorontwerp van het te wijzigen bestemmingsplan kwam dit onderwerp niet aan de orde en de indruk werd gewekt dat er geen wijziging zou zijn in het eerder ingenomen standpunt. Als eigenaar/bewoner van één van de 178 recreatiewoningen op Bungalowpark De Boschberg was er dan ook geen reden tot zorg aangaande het onderwerp Permanent Wonen en de in het geldende bestemmingsplan genoemde percentage van 15%. Half oktober 2010 is een overleg geweest waarbij belanghebbenden zouden zijn uitgenodigd. Hoewel alle partijen zoals recreatieondernemers, natuurverenigingen en ook recreatieparken waren uitgenodigd is de Coöperatieve Vereniging De Boschberg, de vereniging van eigenaren van de 178 recreatiewoningen, niet uitgenodigd. Hierdoor heeft zij tijdens deze inspraakavond niet haar belangen kunnen verdedigen, met name het handhaven van de 15% permanente bewoning. Indirect heeft zij daarmee ook niet mijn belangen kunnen behartigen. Het is van belang in dit geval te vermelden dat het buurpark De Bremerberg, dat in tegenstelling tot de Boschberg in haar parkregels heeft staan dat los van het bestemmingsplan permanent wonen niet is toegestaan, wel was uitgenodigd bij het overleg en haar inbreng heeft kunnen doen.

Op haar verzoek heeft het bestuur van de Vereniging De Boschberg op 4 februari 2011 een gesprek gehad (zie bijlage 4) met o.a. wethouder Engelvaart, nadat al in het vooroverlegtraject en de Inspraak en Vooroverlegrapportage de 15%-regeling was geschrappt uit het ontwerpbestemmingsplan. (zie bijlage 2 d.d. 13 december 2010 en bijlage 3 versie 15 september 2010). Een dergelijk gesprek is belangrijk en ongetwijfeld zinvol maar kan niet gezien worden als een herstel van de gemaakte fout in de inspraakprocedure omdat in beide situaties de omstandigheden waaronder de onderwerpen zijn besproken volstrekt anders waren, besluiten al genomen en van feitelijke inspraak geen sprake meer kon zijn terwijl dit voor andere parken wel het geval was.

Ik ben van mening dat hier sprake is van ongelijke behandeling waar bewoners van De Boschberg de dupe van dreigen te worden.

#### Permanent Wonen

In het ontwerp-bestemmingsplan dat nu ter inzage ligt heeft u na de periode van ter inzage ligging van het voorontwerp een onderwerp toegevoegd, het permanent wonen. De wijziging die zich hier voor doet is de verwijdering van het percentage permanente bewoning van 15%.

U motiveert dit op verschillende manieren waarbij u volstrekt onterecht de indruk wekt dat er sprake is van illegaliteit en wekt de indruk dat u het beleid van VROM tracht uit te voeren. U gebruikt hierbij de volgende argumenten.

- *gemengd gebruik op één recreatiepark heeft niet de voorkeur van de VROM-inspectie vanuit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening.*

Het feit dat het gemengd gebruik niet de voorkeur heeft van VROM betekent niet dat de gemeente Dronten verplicht is permanente bewoning te verbieden op De Boschberg. Zo heeft de gemeente er in het recente verleden expliciet voor gekozen om gemengd gebruik toe te staan binnen een ander bestemmingsplan op Waterparc Veluwemeer en hier blijkbaar het beleid van VROM naast zich neer gelegd.

- *Kern van het probleem is dat het permanent bewonen van recreatieverblijven in bestemmingsplannen niet is toegestaan, maar dat het desondanks in de praktijk voorkomt.*

Deze zinsnede is overgenomen uit de brief van Minister Dekker aan de Tweede Kamer en gaat in die brief als volgt verder:

- *"Juridisch gezien gaat het bij permanente bewoning van recreatieverblijven niet om de duur ervan (permanent of tijdelijk), maar om strijdigheid van de activiteit met de geldende planvoorschriften, in dit geval de bestemming recreatie. In het vervolg van deze brief spreek ik korthedshalve over onrechtmatige bewoning".*

Met andere woorden, de brief van minister Dekker behandelt dus de onrechtmatige bewoning en niet de bewoning waar dit bij bestemmingsplan is geregeld. In het huidige bestemmingsplan is dit geregeld, het gebruik van de eerder genoemde zinsnede geeft dus een volledig verkeerd beeld en is uitsluitend van toepassing op een percentage bewoners boven de toegestane 15%.

Ook in de door u geproduceerde beleidsstukken gaat u veelal uit van onrechtmatigheid die er niet is. Deze onrechtmatigheid begint pas dan als de 15% bewoning wordt overschreden en de handhaving tekort schiet. Dat het onder de huidige omstandigheden lastig is om die handhaving uit te voeren zou eerder reden moeten zijn daar beleid op te maken dan het

bestemmingsplan aan te passen. De gevolgen van een dergelijke aanpassing zijn namelijk bijzonder groot. Het afnemen en ontbreken van vaste bewoning en daar aan gekoppelde sociale controle op het park zal de kwaliteit van het park sterk nadelig beïnvloeden. In een markt waarin de normale woningverkoop stagneert is het extra moeilijk een recreatiewoning te verkopen. Dat blijkt uit het grote aanbod te koop staande woningen op de parken. Gevolg hiervan is dat woningen leeg komen te staan en niet meer worden onderhouden. Het park verpaupert en daarmee zal de (verkoop)waarde van de recreatiewoningen verder dalen. Het voor verhuur mee concurreren in een markt van recreatieparken vraagt dermate hoge investeringen die op park De Boschberg niet haalbaar zijn.

Bij vaststellen van het huidige ontwerp-bestemmingsplan zal een stap worden gezet die zal leiden tot verpaupering, onveiligheid, criminaliteit en enorme financiële schade(planschade).

In de door u opgestelde overgangsregeling stelt u op pagina 39 de beschikking aan de orde. Deze is persoonsgebonden. U spreekt over "de persoon die de beschikkinghouder is" en geeft aan dat bij overlijden de persoon die daarna in de recreatiebungalow verblijft geen recht heeft op permanente bewoning. Als er slechts één beschikkinghouder per woning is zoals hier lijkt te zijn beschreven zou dit er toe leiden dat bij overlijden van de partner de nabestaande de woning dient te verlaten. Ik ga er van uit dat deze omschrijving niet klopt en dat deze door u zal worden aangepast.

#### Conclusie:

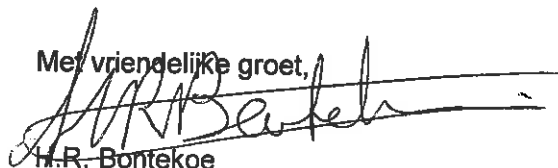
In de procedure zijn de belangen van Vereniging De Boschberg en de 178 leden / eigenaren van de woningen niet juist en onvoldoende geborgd.

In de motivatie om tot afschaffing van permanent wonen binnen het bestemmingsplan te komen wordt voortdurend voorbij gegaan aan het feit dat permanente bewoning van 15% legaal is en wordt de indruk gewekt dat op het gehele park sprake is van onrechtmatig wonen.

Afschaffing van de 15 % regeling met betrekking tot het permanent wonen op bungalowpark De Boschberg zal bijzonder negatieve gevolgen hebben voor zowel de eigenaren van de woningen als het park in zijn geheel.

Gezien het hierboven gestelde verzoek ik u vriendelijk, doch dringend, de omschrijving omtrent de gedoogbeschikking te verduidelijken danwel aan te passen en de 15% regeling voor bungalowpark De Boschberg te handhaven en niet terug te brengen tot 0%.

Met vriendelijke groet,



H.R. Bontekoe

Bijsselseweg 11-177  
8256 RE Biddinghuizen

In de ALV van 20/11/2004 hebben wij beloofd verslag te doen van ons gesprek met de heer Deuzeman en wethouder Haverkort betreffende permanent wonen, dat op 13/12/ plaatsvond. Het bestuur, vier man sterk, heeft een open gesprek gevoerd, waarbij bleek dat de gemeente (weliswaar kort tevoren) een nieuw stuk had gemaakt, maar dat verschilde inhoudelijk niet van de vorige die in de ALV werd besproken. Tevoren hadden wij een dertien tal vragen aan de gemeente gestuurd op grond van de discussie in de ALV. Duidelijk is geworden tijdens dit gesprek, hetgeen bevestigd wordt door de nieuwe versie die we 23 december ontvingen (kenmerk U04.013770), dat de gemeente het standpunt daarin verwoord zal doorgeven aan provincie en het ministerie van VROM, omdat ze daartoe verplicht is voor 1 januari 2005. Dit stuk is inmiddels goedgekeurd door B&W, maar over de precieze uitvoering van de maatregelen en de aanpak is nog volop inspraak mogelijk. Als bestuur hebben we op grond van het gesprek op 13/12, de versie van 23/12 (zie bijlage) en navraag bij de heer Deuzeman het volgende begrepen:

- 1) de Boschberg is en blijft volgens bestemmingsplan een recreatiepark waarop sinds 11/8/1998 15% permanente bewoning is toegestaan. Permanente bewoning wordt persoonsgebonden toegestaan voor die bewoners die voor 31 oktober 2003 zijn ingeschreven in de gemeente Dronten en als permanente bewoners worden aangemerkt door de gemeente. Zij die na die datum een woning kochten mogen daarin niet permanent wonen ook al zijn ze ingeschreven in de gemeente Dronten.
- 2) Men gaat daarnaast het percentage permanente bewoners terugbrengen tot 15% via natuurlijk verloop. Iemand die een persoonsgebonden toestemming voor permanente bewoning heeft, mag de woning niet verkopen voor permanente bewoning. Daarmee vervalt de object gebonden permanente bewoning, waarover in een eerdere versies sprake was.
- 3) Achtergrond hiervan is dat het niet juist en eerlijk zou zijn dat een permanente bewoner het recht zou krijgen zijn huis als permanente woning te mogen verkopen tegen een waarschijnlijk hogere prijs dan iemand die al langer op het park woont zij het niet permanent bij verkoop voor zijn woning zou ontvangen. Zo'n recht zou hoogstwaarschijnlijk tot gevolg kunnen hebben dat andere woningen juist in waarde gaan dalen. Indien door natuurlijk verloop het percentage geregistreerde permanente bewoners daalt beneden de 15% is er weer plaats voor een nieuwe permanente bewoner. Dan gaat de anciënniteit gelden: wie het langst eigenaar van een woning is zou als eerste in aanmerking komen voor permanente bewoning als hij dat zou wensen. Ook die persoon krijgt dan een persoonsgebonden toestemming, maar ook deze woning zal bij verkoop niet voor permanente bewoning worden verkocht.
- 4) De gemeente zal via het kadaster proberen een lijst op te stellen met betrekking tot de anciënniteit door de aankoopdatum per bungalow vast te stellen. Ten behoeve van het in de toekomst up-to-date houden van deze lijst zou het bestuur zich bereid kunnen verklaren aan de gemeente door te geven welke woningen zijn verkocht. De gemeente zal zelf via het kadaster controles uitvoeren om zo de anciënniteit van de woningen/eigenaren te kunnen blijven vaststellen en te bepalen welke woningen een persoonsgebonden permanente bestemming krijgen.
- 5) De gemeente zal nader aangeven hoe zij acties voortkomend uit het genomen besluit precies zal gaan regelen, maar zij heeft ons verzekerd daar bij niet van plan te zijn harde maatregelen te nemen die veel emoties zouden kunnen oproepen.

Concluderend (gehoord hebbende de discussies tijdens de afgelopen ALV van 20/11) voor het bestuur is de aanpak van de gemeente nu veel duidelijker en begrijpelijker geworden dan tijdens deze ALV het geval was. Daarom nodigt zij de leden uit om zich in een extra ALV uit te spreken over het voorgestane (gemeentelijke) beleid en de eventuele te geven reactie daarop naar het gemeentebestuur van Dronten.

Deze extra ALV wordt gehouden op 19 februari 2005 van 14.00-16.00 uur.



**INSPRAAK- EN VOOROVERLEG  
RAPPORTAGE  
Bestemmingsplan "Randmeerzone  
(8060)" – Voorontwerp**



## **INHOUDSOPGAVE**

Hoofdstuk	1. Inleiding	3
Hoofdstuk	2. Inspraak	
	2.1. Algemene reacties	7
	2.2. Specifieke reacties	7
		14
Hoofdstuk	3. Vooroverleg ex artikel 10 Bro	33
Hoofdstuk	4. Wensen / plannen ondernemers	67

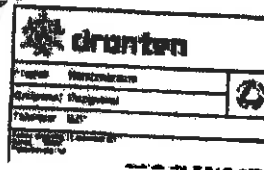
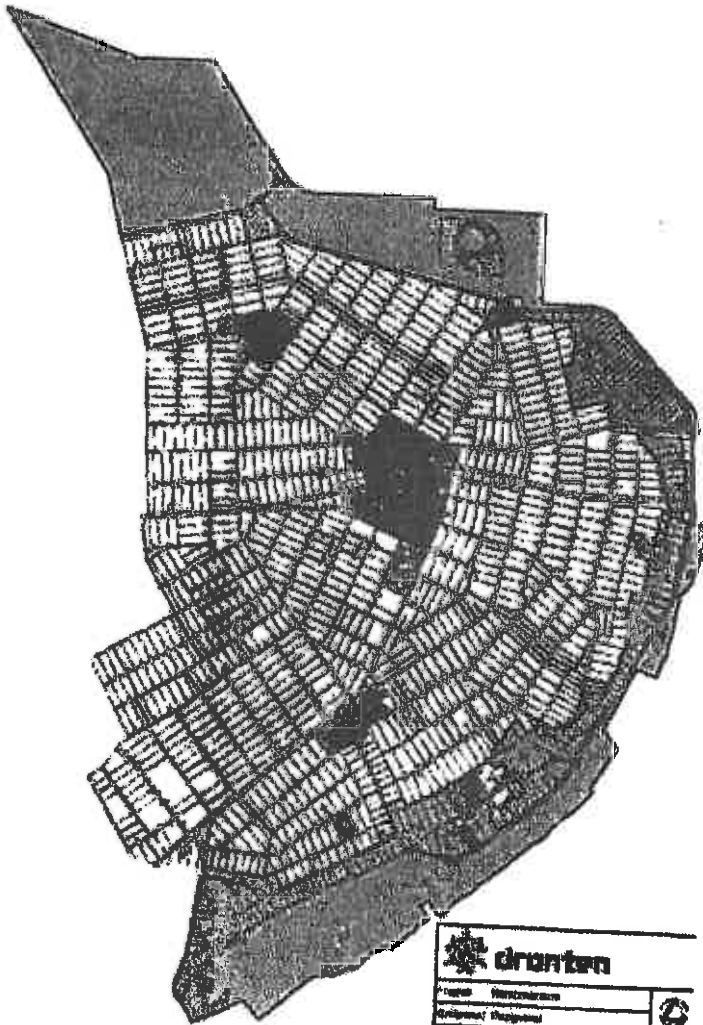
- Bijlage 1. Publicatie
- Bijlage 2. Kopieën inspraakreacties
- Bijlage 3. Kopieën vooroverlegreacties
- Bijlage 4. Overzicht benaderde ondernemers / instanties wensen / plannen
- Bijlage 5. Kopieën reacties wensen / plannen ondernemers
- Bijlage 6. Risicoberekening bestemmingsplan "Randmeerzone"
- Bijlage 7. Ecologische beoordeling uitbreiding camperplaatsen Drontermeer en Veluwemeer
- Bijlage 8. Oppervlakte recreatiewoningen



## HOOFDSTUK 1. INLEIDING

Het gemeentebestuur van de gemeente Dronten is bezig de met voorbereiding van een bestemmingsplan waarvan het plangebied de zone aan de noord-, oost- en zuidzijde van de gemeente Dronten beslaat en (een gedeelte van) het IJsselmeer, Ketelmeer, Vossemeer, Drontmeer, Veluwemeer en de bos-, natuur-, en recreatiezone grenzend aan de wateren tussen Ketelhaven en Harderwijk omvat. Het bestemmingsplan "Randmeerzone (8060)". De volgende objecten vallen niet in het plangebied:

- Waterparq Veluwemeer / Buitenplaats Veluwemeer;
- Dorhout Mees;
- Evenemententerrein en attractiepark Walibi World;
- Plangebied Ellerveld (evenemententerrein, EHS en recreatiebungalowpark);
- AZC;
- Landgoed Roggebotstaete;
- Ketelhaven (binnen- en buitendijks);
- Plangebied IJsseldelta Zuid.



Het bestemmingsplan herzielt de geldende bestemmingsplannen en is conserverend van aard. Het voorziet in een actuele planologische regeling voor de bestaande situatie. Wat betekent dat de bestaande situatie is inbestemd, waarbij zoveel mogelijk is aangestoten op de bestaande regeling in de vigerende bestemmingsplannen.

Het voorontwerp bestemmingsplan "Randmeerzone (8060)" heeft voor inspraak ter visie gelegen en is voor vooroverleg toegestuurd aan de vooroverleginstanties. Op het plan zijn meerdere reacties binnengekomen. Naar aanleiding van de reacties is tussentijds in 2009 naar de recreatieondernemers en daaraan gerelateerde organisaties een brief gestuurd met het verzoek de plannen / wensen aan te geven voor de onderneming. Op basis van deze brieven is beoordeeld of er mogelijkheden bestaan om de wensen op te nemen in het bestemmingsplan. De beoordeling wel of niet is bekeken in het licht van de doelstelling van het bestemmingsplan, namelijk conserverend. In de brief is aangegeven dat complexe plannen wellicht niet mee genomen kunnen worden, door bijvoorbeeld ecologische motieven, maar dat dit mogelijk niet geldt voor eenvoudigere plannen.

Naar aanleiding van de inspraakreacties en reacties op tussentijdse brief over wensen / plannen zijn een aantal uitgangspunten uit het geldende bestemmingsplan "Veluwemeer en omgeving" en het voorontwerp bestemmingsplan "Randmeerzone (8060)" onder de loep gelegd. Daarnaast zijn een aantal daaraan gerelateerde zaken meegenomen. Vervolgens zijn voorstellen voor nieuwe uitgangspunten geformuleerd. Half oktober 2010 vond een bijeenkomst plaats met de diverse partijen die in het gebied vertegenwoordigd zijn (recreatieondernemers, natuurorganisatie e.d.). Doel van deze bijeenkomst was het achterhalen hoe de partijen in het gebied tegen de voorstellen aankeken. De reacties zijn meegenomen in de vervaardiging van de "Notitie uitgangspunten bestemmingsplan Randmeerzone". Op 30 november 2010 stemde het college van Dronten in met deze notitie. Deze notitie vormt een basis voor het beantwoorden van een aantal ingediende inspraak- en vooroverlegreacties, maar ook de wensen / plannen brieven.

De "Notitie uitgangspunten bestemmingsplan Randmeerzone (8060)" gaat in op de uitgangspunten (hoofdpijnen). Onderhavige rapportage gaat in op de specifieke reacties die zijn ontvangen. Passages uit de "Notitie uitgangspunten bestemmingsplan Randmeerzone" komen terug in deze inspraak- en vooroverlegrapportage als beantwoording van de reactie. Het voorontwerp zal waar nodig worden aangepast aan de beantwoording die in deze inspraak- en vooroverlegrapportage zijn gemaakt. De inspraak- en vooroverlegrapportage wordt opgenomen in het bestemmingsplan, dat als ontwerp ter inzage wordt gelegd.

#### **Leeswijzer**

In hoofdstuk 2 komt het onderdeel inspraak aan de orde. In eerste instantie worden enkele belangrijke kernpunten algemeen behandeld. Meerdere reacties hebben op dezelfde onderwerpen betrekking. Na deze onderwerpen worden de resterende punten per persoon/instantie/organisatie behandeld. Daar waar zaken in het algemene deel al zijn behandeld, zullen die aspecten niet meer per individuele reactie worden herhaald. In hoofdstuk 3 worden de vooroverlegreacties samengevat en voorzien van een reactie. Hoofdstuk 4 gaat in op een extra stap in het proces, namelijk het verzoek aan recreatieondernemers om hun wensen / plannen van hun onderneming kenbaar te maken. In bijlage 2 zijn de inspraakreacties opgenomen en in bijlage 3 de vooroverlegreacties, zodat waar nodig ook op de integrale tekst van de reacties kan worden teruggevalen. Bijlage 4 bevat een overzicht van de benaderde ondernemers / instanties voor een inzicht in hun wensen / plannen met de onderneming. In bijlage 5 zijn de reacties met wensen / plannen opgenomen. Bijlage 1 bevat de publicatie van de advertentie van het voorontwerp bestemmingsplan.

## HOOFDSTUK 2. INSPRAAK

Op grond van de inspraakverordening heeft het voorontwerp bestemmingsplan "Randmeerzone (8060)" van 8 september tot en met 20 oktober 2008 (6 weken) ter visie gelegen, zie bijgevoegde publicatie (bijlage 1). Gedurende deze periode konden ingezetenen en belanghebbenden hun inspraakreactie schriftelijk naar voren brengen. Voor eventuele vragen is een informatiemiddag/avond gehouden op 1 oktober 2008 van 16.00 – 20.00u. Voorafgaand aan de publicatie zijn alle adressen in het gebied aangeschreven. De gebruikers c.q. bewoners van deze adressen hebben een brief aanvangen met daarin de mededeling dat het voorontwerp bestemmingsplan "Randmeerzone (8060)" ter visie ligt en dat de mogelijkheid tot een schriftelijke inspraakreactie open staat. Op het voorontwerp bestemmingsplan "Randmeerzone (8060)" zijn inspraakreacties ingediend. De nummering verwijst naar de nummering in bijlage 2, waar de inspraakreacties zijn opgenomen.

- |                  |                  |                  |
|------------------|------------------|------------------|
| 1. Indiener 1;   | 27. Indiener 27; | 53. Indiener 53; |
| 2. Indiener 2;   | 28. Indiener 28; | 54. Indiener 54; |
| 3. Indiener 3;   | 29. Indiener 29; | 55. Indiener 55; |
| 4. Indiener 4;   | 30. Indiener 30; | 56. Indiener 56; |
| 5. Indiener 5;   | 31. Indiener 31; | 57. Indiener 57; |
| 6. Indiener 6;   | 32. Indiener 32; | 58. Indiener 58; |
| 7. Indiener 7;   | 33. Indiener 33; | 59. Indiener 59; |
| 8. Indiener 8;   | 34. Indiener 34; | 60. Indiener 60; |
| 9. Indiener 9;   | 35. Indiener 35; | 61. Indiener 61; |
| 10. Indiener 10; | 36. Indiener 36; | 62. Indiener 62; |
| 11. Indiener 11; | 37. Indiener 37; | 63. Indiener 63; |
| 12. Indiener 12; | 38. Indiener 38; | 64. Indiener 64; |
| 13. Indiener 13; | 39. Indiener 39; | 65. Indiener 65; |
| 14. Indiener 14; | 40. Indiener 40; | 66. Indiener 66; |
| 15. Indiener 15; | 41. Indiener 41; | 67. Indiener 67; |
| 16. Indiener 16; | 42. Indiener 42; | 68. Indiener 68; |
| 17. Indiener 17; | 43. Indiener 43; | 69. Indiener 69; |
| 18. Indiener 18; | 44. Indiener 44; | 70. Indiener 70; |
| 19. Indiener 19; | 45. Indiener 45; | 71. Indiener 71; |
| 20. Indiener 20; | 46. Indiener 46; | 72. Indiener 72; |
| 21. Indiener 21; | 47. Indiener 47; | 73. Indiener 73; |
| 22. Indiener 22; | 48. Indiener 48; | 74. Indiener 74; |
| 23. Indiener 23; | 49. Indiener 49; | 75. Indiener 75; |
| 24. Indiener 24; | 50. Indiener 50; | 76. Indiener 76; |
| 25. Indiener 25; | 51. Indiener 51; | 77. Indiener 77. |
| 26. Indiener 26; | 52. Indiener 52; |                  |

### 2.1. ALGEMENE REACTIES

Een aantal reacties betreffen hetzelfde onderwerp. Om die reden is er voor gekozen om die reacties, voor zover mogelijk, onderwerpgewijs te beantwoorden. De nummers boven de reacties verwijzen naar de nummers van de inspraakreacties.

#### 2.1.1. Permanente bewoning

2 t/m 27, 29 t/m 41, 43 t/m 61, 64 t/m 67, 69, 70, 72, 73 en 74

De reacties met betrekking tot permanente bewoning hebben betrekking op het percentage aan permanente bewoning op de bungalowparken De Bremerberg en De Boschberg.

Veelal wordt gepleit voor verhoging van het percentage; vanwege sociale controle (veiligheid); leefbaarheid; langere verhuur mogelijk bij moeilijke verkoop; park kan het prima aan omdat bestaande 15% al wordt overschreden; verkoopbaarheid van de bungalowwoningen; realiseren hogere economische waarde van het opstal; creëren rechtsgelijkheid met andere bungalowwoningen in het plangebied; bewoners rust en natuurliefhebbers; minder belastend voor de natuur dan hevige toeristenpieken; in stand houden voorzieningen; voorkomen verpaupering bij lange leegstand (geen verhuring) en door gedateerdheid niet geschikt voor recreatie.

Ook handhaven van de bestaande 15% wordt aangevoerd. Dit wordt gevoed uit het beleid van het bestuur van Bungalowpark De Bremerberg, welke 0% opteren. Dit geldt ook voor de verhoging van het percentage. Voorzieningen en infrastructuur zijn geschikt voor 15% permanente bewoning. De argumenten die ook aangevoerd worden bij de verhoging van het percentage zijn ook van toepassing op handhaving van 15%. Verder wordt gesteld dat het percentage naar beneden is gebracht, terwijl dit omhoog zou moeten of vrijgelaten (reactie 70). Ten slotte opteert het bestuur van Bungalowpark De Bremerberg voor verbieden van permanente bewoning.

#### **Reactie<sup>1</sup>**

*Op grond van het huidige bestemmingsplan mogen op de bungalowwoningen De Boschberg en De Bremerberg maximaal 15 % van de recreatiewoningen permanente bewoond worden. Dit is bepaald in de gebruiksvoorschriften van artikel 5 lid 6 van het geldende bestemmingsplan "Veluwemeer en omgeving".*

*Deze regeling is overgenomen in het voorontwerp bestemmingsplan "Randmeerzone (8060)".*

*Naast inspraakreacties van de eigenaren/huurders/bewoners van de beide bungalowwoningen op het percentage permanente bewoning is van de VROM-inspectie een reactie ontvangen die in gaat op de gehanteerde regeling van permanente bewoning. In deze reactie geeft de VROM-inspectie aan dat het Rijk geen voorstander is van permanente bewoning van recreatiewoningen. Slechts onder voorwaarden is legalisatie mogelijk. De VROM-inspectie stelt vier voorwaarden aan het legaliseren van permanente bewoning:*

- 1. dat de woning op 31 oktober 2003 onrechtmatige was bewoond of dat het complex als geheel in grote mate onrechtmatig was bewoond;*
- 2. dat de woning gelegen is buiten waardevolle en/of kwetsbare gebieden;*
- 3. dat de woning voldoet aan het Bouwbesluit voor reguliere woningen;*
- 4. dat de bestemming niet in strijd is met de milieuwetgeving.*

*Een percentage voor woningen dat permanent bewoond mag worden, is in strijd met de eerste voorwaarde voor legalisatie. De VROM-inspectie stelt namelijk dat op deze manier een systeem ontstaat waarin ook diegenen na 31 oktober 2003 permanent is gaan wonen in aanmerking kan komen voor legalisering. Geadviseerd wordt om de regel met het percentage te laten vervallen. In plaats daarvan kan persoonsgebonden overgangsrecht worden toegekend. Ook een maatbestemming is een optie, maar gemengd gebruik op één recreatiepark heeft niet de voorkeur van de VROM-inspectie vanuit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening.*

*De gemeente heeft ook over permanente bewoning beleid opgesteld. In 2002 stelde het gemeentebestuur van Dronten de "Nota beëindiging permanente bewoning van recreatieverblijven" vast. Het doel van deze nota is om bestaande permanente bewoning af te bouwen en potentiële nieuwe bewoners goed te informeren over het verbod om in een recreatieverblijf te wonen.*

*In 2004 is hierop een vervolg gekomen "Notitie permanente bewoning (kenmerk: U04. 012919), welke door het college is vastgesteld en kenbaar gemaakt aan de*

<sup>1</sup> "Notitie uitgangspunten bestemmingsplan Randmeerzone", 22 november 2010, gemeente Dronten.



betrokkenen. In deze notitie wordt onder meer specifiek ingegaan op de personen die zich gevestigd hebben op de bungalowparken De Boschberg en De Bremerberg. Het volgende is geschreven. "Eigenaren/bewoners van recreatieverblijven die zijn gesitueerd in de recreatieparken "Boschberg" en "Bremerberg". In gevolge het ter plaatse vigerende bestemmingsplan "Veluwemeer eo" dat sedert 11 augustus 1998 onherroepelijk van kracht is geworden hebben de gronden waarop de recreatieverblijven zijn gesitueerd de bestemming "Recreatie". Voorts is het als recht toegestaan dat maximaal 15 % van de aanwezige verblijven ten behoeve van permanente bewoning mag worden gebruikt / bewoond. Voor de beoordeling van de rechthebbende-situatie van de huidige bewoners/eigenaren van deze verblijven zijn de volgende peildata van belang:

- 11 augustus 1998, zijnde de datum van inwerkingtreding van het bestemmingsplan "Veluwemeer eo";
- 1 oktober 2003;
- 31 oktober 2003 (brief Min. Dekker);
- 1 januari 2005, termijn van de brief van Min. Dekker waarin standpunt van gemeenten bekend dient te zijn.

Ad a. Eigenaren die reeds voor deze datum het recreatieverblijf bewonen ten behoeve van permanente bewoning mogen dit als recht bewonen en krijgen een beschikking met een persoonsgebonden karakter die gerelateerd is aan het recreatieverblijf voor het voortgezet gebruik van het recreatieverblijf als woning<sup>2</sup>. Personen die reeds voor, of op deze datum eigenaren zijn van een recreatieverblijf, doch blijkens het ontbreken van inschrijving in het Gemeentelijke Basisadministratie (GBA) niet permanente bewonen mogen het recreatieverblijf volgens recht ten behoeve van permanente bewoning (laten) gebruiken. Zij krijgen ten behoeve hiervan een persoonsgebonden beschikking om permanent een recreatieverblijf te bewonen.

Ad b. Personen die na 11 augustus 1998, doch voor of uiterlijk 1 oktober 2003 eigenaren zijn geworden van een recreatieverblijf en deze verblijfsruimte ten behoeve van permanente bewoning gebruiken krijgen als recht een persoonsgebonden beschikking om dit recreatieverblijf ten behoeve van permanente bewoning ten bewonen, dan wel te laten bewonen.

Ad c. Het hiervoor onder sub ad b is van overeenkomstige toepassing."

Uit gegevens van het GBA blijkt dat op peildatum 31 oktober 2003 het percentage dat ingeschreven staat op de adressen van de beide parken als volgt is:

Peildatum 31 oktober 2003	Percentage Ingeschreven
De Bremerberg	16 %
De Boschberg	30 %

Tabel 1. Inschrijvingen GBA 31 oktober 2003

Ongeveer 6,5 jaar later ziet dit percentage er als volgt uit:

Peildatum 3 mei 2010	Percentage Ingeschreven
De Bremerberg	15 %
De Boschberg	34 %

Tabel 2. Inschrijvingen GBA 3 mei 2010

Het uitvoeren van het beleid "Notitie permanente bewoning (kenmerk: U04. 012919) heeft er toe geleid dat persoonsgebonden beschikkingen zijn afgegeven. Tabel 3 geeft een overzicht van de afgegeven beschikkingen per bungalowpark.

<sup>2</sup> Met andere woorden: de persoon die de beschikkinghouder is, mag die recreatiebungalow waarvoor permanente bewoning is aangevraagd, permanent bewonen. Bij verhuizen dan wel overlijden van de beschikkinghouder vervalt dit persoonsgebonden recht. De persoon die daarna in deze recreatiebungalow recreatief verblijft, heeft geen recht op permanente bewoning.

<b>Bungalowpark</b>	<b>Aantal afgegeven persoonsgebonden beschikkingen</b>	<b>Aantal permanent te bewonen bungalows*</b>	<b>Percentage beschikkingen</b>
<b>De Bremerberg</b>	13 (7 bungalows)	33	6 %
<b>De Boschberg</b>	43 (32 bungalows)	27	24 %

\* Conform het percentage van 15 op het totaal aantal woningen per park.

Tabel 3. Overzicht verleende persoonsgebonden beschikkingen

Op grond van voorgaande wordt het percentage van 15% uit de regels verwijderd. Het percentage van 15 % wordt verwijderd uit de regels, omdat deze regeling in strijd is met één van de legalisatie voorwaarden voor permanente bewoning.

In eerste instantie was de insteek om voor beide parken te kiezen voor het opnemen van een aanduiding: permanente bewoning, op de bungalows waar permanente bewoning plaatsvindt. Dit op basis van het gevoerde beleid de afgelopen jaren. Voor 11 augustus 1998 was er geen beperking op permanente bewoning. Vanaf 11 augustus 1998 trad het bestemmingsplan "Veluwemeer eo" in werking waarin is opgenomen dat maar 15 % van de recreatiewoningen op bungalowpark De Boschberg en De Bremerberg permanent bewoond mag worden. Op 11 november 2003 heeft minister S.M. Dekker een brief over permanente bewoning van recreatiewoningen aan de Tweede Kamer doen toekomen met een peildatum van 31 oktober 2003. De brief van 11 november 2003 is door de minister van VROM, gesteund door de ministerraad, vastgesteld regeringsbeleid voor de ruimtelijke ordening. De Tweede Kamer staat achter dit beleid. Provincie en gemeenten kunnen dan ook handelen naar dit beleid. De "Notitie permanente bewoning (U04. 012919)" geeft een handreiking over hoe om te gaan met permanente bewoning in het bestemmingsplan "Randmeerzone (8060)". Op grond van dit beleid zijn persoonsgebonden beschikkingen afgegeven.

In de loop van het proces tot de totstandkoming van de definitieve notitie is bovenstaande insteek nader bekeken. Zoals eerder genoemd is op grond van het huidige bestemmingsplan zowel bij bungalowpark De Boschberg als De Bremerberg 15 % aan permanente bewoning mogelijk. Echter de 15 % regeling uit het geldende bestemmingsplan is voor maximaal 15 % van het totale aantal recreatiewoningen permanente bewoning toegestaan, waarbij niet is bepaald welke woningen wel en welke niet permanent mogen worden bewoond in beide bungalowparken. In het bestemmingsplan is de regeling slechts in algemene bewoordingen opgenomen. Bepaalde bewoners hebben een persoonsgebonden beschikking gekregen. Hieruit kan worden opgemaakt dat deze eigenaren slechts een strikt persoonlijk recht tot permanente bewoning hebben en deze niet overdraagbaar is. Na verhuizing of overlijden van de bewoners vervalt het recht op permanente bewoning.

De consequentie van het opnemen van een aanduiding permanente bewoning op de verbeelding is dat dit in ieder geval voor de duur van het bestemmingsplan een zekerheid geeft aan de eigenaar / erfpachter van de recreatiebungalow. Met andere woorden permanente bewoning op deze parken sterft niet uit. De parken liggen in de oostrand van de gemeente Dronten nabij het Veluwemeer tussen de bossen. Op grond van het recreatieve beleid verwoord in de "Beleidsnota Toerisme en Recreatie" (september 2008) maakt het gebied van de bungalowparken onderdeel uit van de Veluwemeer kustzone tussen Hardersluis en Elburgerbrug. Deze zone vormt een intensieve recreatiezone voor verblijfsrecreatie en intensieve dagrecreatie (recreatiezwartepunt). Het vormt tevens een recreatiegebied voor de inwoners van

*Biddinghuizen. Het gebied is niet bedoeld voor wonen. Plus binnen de parken krijgt men ook te maken met een bewuste ongelijke situatie tussen diverse recreatiebungalows. Daarnaast geeft de VROM inspectie aan dat gemengd gebruik op één recreatiepark niet de voorkeur heeft vanuit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening.*

*Het verwijderen van 15 % uit de regels en geen aanduiding permanente bewoning op te nemen, wordt versterkt door het beleid van de coöperatieve vereniging bungalowpark De Bremerberg. Naar aanleiding van de bijeenkomst medio oktober 2010 met de recreatieondernemers vond 22 oktober 2010 een overleg met het bestuur van bungalowpark De Bremerberg plaats.*

*Bij bungalowpark De Bremerberg zijn de percelen in erfpacht uitgegeven. De coöperatieve vereniging heeft percelen in erfpacht uitgegeven en blijft zelf bloot-eigenaar van de percelen. De erfpachters hebben het recht om op het erfpachtsperceel een recreatiebungalow te hebben en te gebruiken. In de erfpachtsvoorwaarden staat nadrukkelijk dat het erfpachtperceel niet voor permanente bewoning mag worden gebruikt. In een besluit van de Algemene Ledenvergadering wordt dit bevestigd. In 1998 werden 33 bungalows permanent bewoond. Door het bestuur van bungalowpark De Bremerberg werden deze 33 gedoogd. In de loop van de jaren is dit aantal gezakt naar 19. De erfpachters van deze 19 bungalows hebben van het bestuur van het bungalowpark een persoonlijke gedoogbeschikking gekregen. Uiteindelijk is het doel van dit bestuur en de haar vertegenwoordigende coöperatieve vereniging en derhalve haar aangesloten leden, zijnde de gezamenlijke erfpachters van de percelen dat er helemaal geen permanente bewoning plaatsvindt in het bungalowpark. In het kader van dit doel vindt het bestuur het wenselijk dat de gemeente hiervoor ook planologisch het kader biedt. Daar komt bij dat de erfpachters met het ondertekenen van de erfpachtovereenkomst het risico hebben aanvaard dat zij de bungalow niet permanent mogen bewonen. Deze planologische wijziging is daarom "voorzienbaar" voor de betreffende erfpachters (leden van de coöperatieve vereniging) "en is het risico aanvaard". In het geval er schade (in de vorm van waardedaling van het erfpachtsrecht) optreedt dan komt deze schade niet voor vergoeding in aanmerking.*

*Bij bungalowpark De Boschberg is de eigendomssituatie anders. De percelen en de recreatiebungalows erop zijn volledig juridisch eigendom van de eigenaren. Echter hier geldt, net als bij De Bremerberg, dat de 15 % regeling uit het geldende bestemmingsplan niet geormerkt is. Dus volgens het geldende bestemmingsplan is voor maximaal 15 % van het totale aantal recreatiewoningen permanente bewoning toegestaan, waarbij niet is bepaald welke woningen wel en welke niet permanent mogen worden bewoond. In het bestemmingsplan is de regeling slechts in algemene bewoordingen opgenomen.*

*Het verwijderen van het percentage van 15 % aan permanente bewoning uit de regels zou kunnen leiden tot planschade. Om hierin inzicht te krijgen is een planschaderisicoanalyse<sup>3</sup> uitgevoerd. De conclusie van deze analyse is dat niet verwacht wordt dat een recreatiebungalow op het park minder waard wordt wanneer permanente bewoning niet meer is toegestaan. Dit komt doordat een koper geen rechten kan ontlenen aan de regeling in het bestemmingsplan. Deze regeling is niet geormerkt. Daarnaast hebben bewoners slechts een persoonsgebonden beschikking gekregen, welke niet overdraagbaar is.*

*Kortom, het percentage van 15 % permanente bewoning op de bungalowparken De Boschberg en De Bremerberg wordt geschrapt uit de regels. Er wordt geen nieuw percentage opgenomen. Permanente bewoning op de bungalowparken De*

<sup>3</sup> Risicoanalyse planschade inzake het bestemmingsplan "Randmeerzone", 17 november 2010, Oranjewoud.

*Boschberg en de Bremerberg wordt uitgesloten in het bestemmingsplan "Randmeerzone (8060)". Door middel van de persoonsgebonden beschikking wordt permanente bewoning in een aantal recreatiebungalows mogelijk gemaakt, totdat de beschikkinghouder verhuist of overlijdt.*

## **2.1.2. Bebouwingsoppervlakte recreatiewoning**

### **2, 14, 15, 55, 56, 63, 64, 70 en 73**

Deze reacties gaan in op de vergrotingsmogelijkheden van de recreatiewoningen op De Boschberg en De Bremerberg. Het bestemmingsplan geeft door middel van een binnenplanse ontheffing (artikel 22.4) de mogelijkheid om het oppervlak van de recreatiewoning te vergroten naar 57 m<sup>2</sup>. Bij recht is 45 m<sup>2</sup> toegestaan. In de diverse reacties wordt verzocht om verhoging van het aantal vierkante meters bij binnenplanse ontheffing. De voorstellen betreffen 70 m<sup>2</sup>, 80 m<sup>2</sup> à 90 m<sup>2</sup>. Argumenten die worden aangevoerd zijn:

- met 57 m<sup>2</sup> blijf je aan de onderkant van de recreatiemarkt (voldoet niet aan elsen destijds vanuit woon- en/of verblijfsgerief);
- kleine bungalows slecht verkoopbaar;
- doet geen onevenredig afbreuk aan verblijfsaccommodatie; de kavels zijn ruim genoeg;
- grotere slaapkamers zijn geen overbodige luxe;
- oppervlakte van 57 m<sup>2</sup> te klein voor zes personen (relatie gelegd met ARBO wetgeving en klimaat c.q. verregende (zomer)vakanties);
- laatste jaren toename van "ruimere" woningen op woningmarkt, ook toename van "ruimere" recreatiewoningen op de markt;
- concurrentieverhouding tussen oude (Boschberg/Bremerberg) en nieuwe parken (Rivieracamping (80 m<sup>2</sup>) en Buitenplaats Veluwemeer (120 m<sup>2</sup>) is m.b.t. opstallen buiten proporties;
- rechtsongelijkheid in toekennen van (bouw)rechten en ontwikkelingsmogelijkheden;
- bouwtechnische eisen en normen zijn de laatste tijd in wet- en regelgeving geheel gelijkgetrokken en voor alle bouwwerken even zwaar;

Hierbij komt bij dat in een mandaatbesluit van B en W van 12 maart 2002 vergroting naar 62,7 m<sup>2</sup> mogelijk wordt gemaakt. Dit is 10 % van 57 m<sup>2</sup>. Hierover is een afspraak (april 2000) gemaakt tussen de vereniging Bungalowpark De Bremerberg en de gemeente Dronten. Dit komt niet terug in het voorontwerp bestemmingsplan. Verzocht wordt om deze afspraak op te nemen in het bestemmingsplan. Daarnaast verzocht deze vereniging ook recht te doen aan genoemde afspraken in de bijgevoegde bijlage bij de inspraakreactie.

#### **Reactie<sup>4</sup>**

*In inspraakreacties van de indieners wordt gevraagd om het oppervlak te verhogen naar 70 – 90 m<sup>2</sup>. Zij verwijzen naar ontwikkelingen in de markt (meer luxe/comfort) en vergelijking met andere parken in de gemeente Dronten. Daarnaast pleit de RECRON ook voor verhoging met de motivatie dat 70 m<sup>2</sup> algemeen geaccepteerd is in de markt.*

*Bij bungalowparken De Boschberg en De Bremerberg is in het huidige bestemmingsplan "Veluwemeer en omgeving" een oppervlakte van 45 m<sup>2</sup> bij recht toegestaan. Door middel van een binnenplanse ontheffing kan dit vergroot worden naar 57 m<sup>2</sup>. Dit is ook van toepassing op de bungalows van het 't Spijkven. Daarnaast is voor bungalowparken De Boschberg en De Bremerberg nog een aparte afspraak gemaakt tussen het college van Dronten en het bestuur van beide parken om nog*

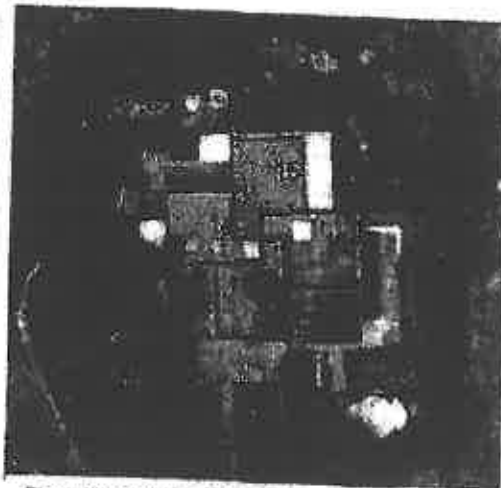
<sup>4</sup> "Notitie uitgangspunten bestemmingsplan Randmeerzone", 22 november 2010, gemeente Dronten.

een vergroting van 10 % van 57 m<sup>2</sup> toe te staan. Deze ontheffing wordt standaard toegepast. Dit betekent dat de bungalows met ontheffing vergroot kunnen worden naar 62,7 m<sup>2</sup>. Bij de overige parken in het plangebied van onderhavig bestemmingsplan is een oppervlakte van 80 – 120 m<sup>2</sup> toegestaan, zie bijlage 8. De oppervlakte is per park wisselend.

Het karakter van de recreatiebungalows op de drie parken is als volgt. Op De Boschberg zijn de bungalows geschakeld (figuur 1). De Bremerberg heeft een clustering van vier bungalows (figuur 2). Op 't Spijkven is sprake van twee soorten bungalows: geschakelde en geclusterde bungalows (figuur 3).



Figuur 1. Geschakelde bungalows De Boschberg



Figuur 2. Geclusterde bungalows De Bremerberg



Figuur 3. Geschakelde en geclusterde bungalows 't Spijkven

In vergelijking met wat aan oppervlakte wordt toegestaan bij de bestaande parken in de gemeente Dronten lopen de parken De Bremerberg, De Boschberg en 't Spijkven achter. Het Riviera Parc heeft de mogelijkheid om recreatiewoningen met een maximum oppervlakte van 80 m<sup>2</sup> te plaatsen. Andere parken hebben grotere oppervlaktematen, zoals Waterparq Veluwemeer en Colombinehuis, maar dit zijn parken van recentere datum. De RECRON geeft aan dat al jaren de maat van 70 m<sup>2</sup> voor een recreatiewoning algemeen geaccepteerd is in de markt. Het doel is niet om bij de overige parken het maximaal toegestane oppervlak te verhogen, maar juist de parken die beneden de markt zitten op een algemeen geaccepteerd oppervlakte te brengen. Volgens de RECRON is dit 70 m<sup>2</sup> à 80 m<sup>2</sup>. De recreatiewoningen die mogelijk zijn bij Riviera Parc mogen maximaal 80 m<sup>2</sup> groot zijn. Dit is in de randmerenzone, afgezien van De Boschberg, De Bremerberg en 't

*Spijkven, het laagst toegestane oppervlak is. Daarom vormt dit het uitgangspunt voor de genoemde drie parken.*



### Bespreekpunten recreatieondernemers

- Oppervlakte recreatiewoningen vergroten naar 80 m<sup>2</sup> al dan niet met binnenplanse ontheffing;
- Buitendijkse campings stacaravans, tenthuisjes, trekkershutten, blokhutten alleen staan en gebruik tijdens seizoen;
- Geen aantallen standplaatsen, kampeermiddelen dan wel oppervlakte kampeerplaatsen opnemen in het bestemmingsplan bij de reguliere camping (uitzondering mini-campings);
- Hanteren begrippen "mobiele kampeermiddelen" en "plaatsgebonden kampeermiddelen";
- "Mobiële kampeermiddelen" → bevat de huidige definitie van "kampeermiddelen";
- "Plaatsgebonden kampeermiddelen" → stacaravans/chalets van maximaal 55 m<sup>2</sup>, tenthuisjes, trekkershutten, blokhutten voor recreatief verblijf;
- 15 % stacaravans toestaan op meer campings, geldt ook voor andere plaatsgebonden kampeermiddelen;
- Voor stacaravans/chalets een oppervlakte van maximaal 55 m<sup>2</sup> inclusief bijgebouwen en overkappingen hanteren. Wat boven de 55 m<sup>2</sup> uitkomt is recreatiewoning, ongeacht als het eruit ziet als een chalet. Geldt ook voor andere plaatsgebonden kampeermiddelen;
- Definitie stacaravan;
- Hoogte stacaravan: één bouwlaag en maximale bouwhoogte 3,60 m, geldt ook voor andere plaatsgebonden kampeermiddelen;
- Aantal en hoogte bijgebouwen bij stacaravan continueren op maximaal één bijgebouw en maximale bouwhoogte van 3 m;
- Geen bijgebouwen bij trekkershutten, tenthuisjes, blokhutten e.d. Stacaravans vormen een uitzondering;
- Door middel van een binnenplanse ontheffing alternatieve kampeermiddelen mogelijk maken, zoals (houten) tipi's;
- Permanente bewoning recreatiewoningen.

## Toelichting op uitgangspunten

### Inhoudsopgave

0.	Algemeen	blz. 2
1.	Oppervlakte recreatiewoningen	blz. 2
2.	Bultendijks	blz. 4
3.	Standplaatsen / kampeermiddelen	blz. 5
4.	Stacaravans	blz. 6
	a. Meerdere campings	blz. 6
	b. Oppervlakte	blz. 7
	c. Hoogte	blz. 8
	d. Bijgebouwen	blz. 8
5.	Plaatsgebonden kampeermiddelen	blz. 10
	a. Hoogte	blz. 11
	b. Bijgebouwen	blz. 12
	c. Alternatieve kampeervormen	blz. 12
6.	Permanente bewoning recreatiewoningen	blz. 13

### 0. Algemeen

Naar aanleiding van de inspraakreacties en tussentijdse brief over wensen/plannen zijn een aantal uitgangspunten uit het geldende bestemmingsplan onder de loep gelegd. Daarnaast zijn een aantal daaraan gerelateerde zaken meegenomen. Deze toelichting gaat in op de uitgangspunten voor het nieuwe bestemmingsplan "Randmeerzone (8060)".

### 1. Oppervlakte recreatiewoningen

Uit inspraakreacties van recreanten van bungalowparken De Boschberg en De Bremerberg wordt gevraagd om het oppervlak te verhogen naar 70 – 90 m<sup>2</sup>. Zij verwijzen naar ontwikkelingen in de markt (meer luxe/comfort) en vergelijking met andere parken in de gemeente Dronten. Daarnaast pleit de RECRON ook voor verhoging met de motivatie dat 70 m<sup>2</sup> algemeen geaccepteerd is in de markt.

Bij recht is 45 m<sup>2</sup> voor een recreatiewoning op De Boschberg en De Bremerberg toegestaan. Door middel van een binnenplanse ontheffing kan dit vergroot worden naar 57 m<sup>2</sup>. Dit is ook van toepassing op de bungalows van het 't Spijkven. Daarnaast is voor De Boschberg en De Bremerberg nog een aparte afspraak gemaakt tussen het college van Dronten en het bestuur van beide parken om nog een vergroting van 10 % van 57 m<sup>2</sup> toe te staan. Deze ontheffing wordt standaard toegepast. Dit betekent dat de bungalows met ontheffing vergroot kunnen worden naar 62,7 m<sup>2</sup>.

Bij de overige parken in de gemeente Dronten is een oppervlakte van 80 m<sup>2</sup> – 120 m<sup>2</sup> toegestaan. De oppervlakte is per park wisselend.

Het karakter van de recreatiebungalows op de drie parken is als volgt. Op de Boschberg zijn de bungalows geschakeld (figuur 1). De Bremerberg heeft een clustering van vier bungalows (figuur 2). Op 't Spijkven is sprake van twee soorten bungalows: geschakelde en geclusterde bungalows (figuur 3).

Voor het bepalen van een nieuwe oppervlakte voor de bestaande recreatiebungalows is gekeken naar de gehanteerde maten bij buurgemeenten, zowel op het nieuwe als oude land. Daarnaast zijn de bestaande parken in de gemeente op een rij gezet. Deze vergelijking is weergegeven in bijlage 1.

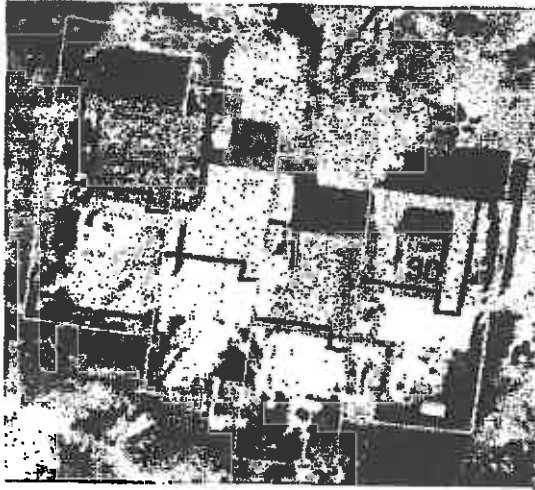


**Afweging**

In vergelijking met wat aan oppervlakte wordt toegestaan bij de bestaande parken lopen de parken De Bremerberg, De Boschberg en 't Spijkven achter. Het Riviera Parc heeft de mogelijkheid om recreatiewoningen met een maximum oppervlakte van 80 m<sup>2</sup> te plaatsen. Andere parken hebben grotere oppervlaktetaten, zoals Buitenplaats Veluwemeer en Colombinehuis, maar dit zijn parken van recentere datum. De RECRON geeft aan dat al jaren de maat van 70 m<sup>2</sup> voor een recreatiewoning algemeen geaccepteerd is in de markt.

**Voorstel**

Daarom het voorstel om de oppervlakte van de recreatiewoningen op de bungalowparken De Boschberg, Bremerberg en het 't Spijkven gelijk te brengen aan Riviera Parc, dus 80 m<sup>2</sup>. Ook in vergelijking met gemeenten om ons heen is dit een oppervlaktemaat die redelijk is, zie bijlage 1. Een uitbreiding naar 80 m<sup>2</sup> is passend in de opzet van de bestaande parken.



*Figuur 1. Geschakelde bungalows De Boschberg*



*Figuur 2. Geclusterde bungalows De Bremerberg*



*Figuur 3. Geschakelde en geclusterde bungalows 't Spijkven*

## 2. Buitendijks

Vanuit een ondernemer kwam een vraag over het plaatsen van stacaravans, trekkershutten en tenthuisjes op de buitendijkse camping.

In het huidige bestemmingsplan mogen op de buitendijkse campings geen stacaravans worden geplaatst. De buitendijkse campings zijn seizoenscampings (1 april tot en met 31 oktober) en bedoeld voor kampeermiddelen (tenten en (toer)caravans). In de winterperiode moeten de stranden leeg zijn (afgezien van de paviljoens en sanitairgebouwen).

### *Afweging*

Het recreatiegebied van de gemeente Dronten ligt aan de oostkant van de gemeente. Dit gebied kenmerkt zich door gesloten ruimten van bosgebieden en de openheid van de voorlanden en stranden en daarop aansluitend het water.

In de SVOD wordt het volgende genoemd: *"Een aantal recreatiebedrijven is niet goed landschappelijk ingepast en heeft daardoor een negatieve invloed op de beleving van het landschap."* (p. 24).

In de overeenkomsten voor de buitendijkse gebieden wordt het volgende genoemd. In de beheersovereenkomst van stranden en voorlanden stond dat het verblijfsrecreatief gebruik geen permanent karakter mag hebben en beperkt dient te zijn tot de periode 1 april tot 31 oktober. In de koopovereenkomst van de buitendijkse seizoenscampings langs het Veluwemeer (Rivieraparc, Aquacentrum en Flevostrand) is dit overgenomen. Hierin wordt genoemd dat: van 1 april tot en met 31 oktober als kampeerterrain in gebruik, in het winterseizoen (1 november tot en met 31 maart) ontruimd behalve sanitaire gebouwen, het plaatsen van stacaravans is niet toegestaan.

Vanuit het landschap gerekend deze lijn doortrekken, namelijk aantasting openheid voorlanden en stranden en daarop aansluitend het water. Het kan een negatieve invloed hebben op de beleving van het landschap. In de zomerperiode wordt het beeld al bepaald door de aanwezige tenten en (toer)caravans. Als daar in plaats van stacaravans, tenthuisjes of trekkershutten komen, zal het beeld in het seizoen landschappelijk niet anders worden. Tenthuisjes zijn demontabel en op die wijze te vervoeren. Stacaravans en trekkershutten zullen op een andere wijze verplaatst moeten worden, maar zijn verplaatsbaar. Echter daarom is het huidige bestemmingsplan bewust gekozen voor alleen tenten en (toer)caravans omdat deze gemakkelijk op te bergen / verplaatsen zijn.

### *Voorstel*

Alleen tijdens het seizoen (1 april tot en met 31 oktober) het plaatsen en gebruiken van stacaravans, trekkershutten en tenthuisjes toestaan op de buitendijkse campings. In de winterperiode dienen de verblijven verwijderd te zijn.

### *Eventuele haken en ogen*

→ Waterschap Zuiderzeeland. In het kader van de waterkering hanteert het waterschap diverse zones. De dijk valt in de kernzone. Vervolgens heb je aan weerszijden van de dijk: binnen-, tussen- en buitenbeschermingszone. Het buitendijks plaatsen van dergelijke plaatsgebonden kampeermiddelen komen in de binnenbeschermingszone van de buitendijkse zone. Voor het toestaan van tijdelijke bouwvormen in deze zone is een keurheffing nodig;

→ Deltaprogramma IJsselmeergebied kan leiden tot peilstijging van de randmeren.

### 3. Standplaatsen / kampeermiddelen

Vanuit de reacties, onder meer door de RECRON, is verzocht om het aantal standplaatsen niet op te nemen in het bestemmingsplan.

In het huidige geldende bestemmingsplan zijn geen aantallen standplaatsen opgenomen, omdat dit toen geregeld werd door middel van de kampeervergunning op grond van de Wet op de Openlucht Recreatie (WOR). Echter de WOR is ingetrokken.

#### *Afweging*

De Wet op de Openlucht recreatie is ingetrokken met het doel de regeldruk voor de ondernemers te verminderen. De ondernemer moet flexibel kunnen inspelen op de steeds veranderende marktomstandigheden. Vanuit deze gedachte past het niet om exacte aantallen dan wel oppervlaktes op te nemen. Op grond van de markt kan regulering plaatsvinden van het aantal standplaatsen. Hoe dichter de standplaatsen op elkaar hoe minder kwaliteit, terwijl in het huidige tijdperk mensen juist om kwaliteit/comfort vragen. Nadeel kan zijn dat ondernemers het gaan uitbuiten. Dus zoveel mogelijk plaatsen per hectare realiseren. Echter hierbij kan worden opgemerkt dat ondernemers bij het plaatsen van kampeermiddelen altijd moeten voldoen aan afstandsnormen die gelden vanuit de bouw- en brandveiligheidsregelgeving. De ondernemer kan hieraan binnen de geldende regelgeving zelf invulling geven.

Overigens is de handhaafbaarheid bij wel opnemen van standplaatsen / kampeermiddelen ook lastig.

#### *Voorstel*

Geen aantallen standplaatsen of kampeermiddelen opnemen bij de (reguliere) campings, dus exclusief mini-campings onder voorbehoud dat dit wordt geregeld in de brandbeveiligingsverordening.

#### *Eventuele haken en ogen*

→ richtlijnen van de brandweer in verband met veiligheid waardoor afstanden tussen kampeermiddelen moeten worden aangehouden. Op dit moment lijkt het erop dat dit in de brandbeveiligingsverordening geregeld gaat worden. De opzet is dat de "Handreiking brandweerveiligheid kampeerterrainen" opgenomen wordt in deze verordening. Deze handreiking gaat onder meer in op afstanden tussen kampeermiddelen.

#### 3a. mini-campings

In het voorontwerp bestemmingsplan Randmeerzone wordt bij een agrarisch bedrijf een mini-camping mogelijk gemaakt. Dit is in lijn van het geldende bestemmingsplan voor het buitengebied.

Bij de mini-campings wordt wel een maximum gesteld aan het aantal kampeermiddelen. Dit vanwege het behouden van het kleinschalige karakter van dergelijke campings. Voor het aantal plaatsen wordt aangesloten op de beleidsregel "Kleinschalige ontwikkelingen in het landelijk gebied 2008" van de provincie Flevoland. Op grond van deze beleidsregel zijn maximaal 25 kampeerplaatsen mogelijk bij een mini-camping.

#### 4. Stacaravans

In het huidige bestemmingsplan voor het Veluwemeer en omgeving wordt de volgende definitie gehanteerd voor een stacaravan:

*Een caravan, die, ook als hij niet bouwvergunningplichtig is, toch als een gebouw valt aan te merken.*

Deze definitie biedt weinig houvast ten aanzien het onderscheid tussen een (toer)caravan en een stacaravan. Vanuit de praktijk ontstond de wens om een handzamere definitie aan een stacaravan te hangen. Definities van stacaravans gebruikt bij verschillende gemeenten zijn met elkaar vergeleken op grond hiervan is onderstaande definitie ontstaan.

Nieuw te hanteren definitie voor stacaravan:

*een caravan of soortgelijk onderkomen al dan niet op wielen, dat mede gelet op de afmetingen kennelijk niet bestemd is om regelmatig en op normale wijze op de verkeerswegen, ook over grotere afstanden, als een aanhangsel van een auto te worden voortbewogen, en dat dient voor recreatief (nacht)verblijf voor recreanten die hun hoofdverblijf elders hebben.*

#### 4a. Meerdere campings

Vanuit de reacties is de vraag naar voren gekomen, waarom mogen stacaravans niet op alle campings worden neergezet.

Vanuit de verschillende bestemmingsplannen zijn stacaravans met een maximaal bebouwingspercentage van 15% binnen het kampeerterrein, alleen mogelijk bij Riviera Parc (binnendijks), Flevostrand (binnendijks) en 't Spijkven. De campings die boven de Elburgerweg liggen, in het Abbert, Reve en Roggebotbos, hebben niet de mogelijkheid tot het plaatsen van stacaravans. Op deze campings zijn alleen tenten en caravans toegestaan.

De kampeerterreinen die boven de Elburgerweg liggen zijn:

- NTKC (Nederlandse Toeristen Kampeer Club);
- De Abbert, groepskampeerterrein van Staatsbosbeheer;
- Het Abbertbos NCC (Nederlandse Caravan Club);
- Kampeerterrein De Wilgen - De Buitenkunst;
- Camping De Ruimte.

Deze kampeerterreinen liggen in een gebied waar de recreatie minder intensief is.

#### Afweging

Vanwege het karakter van de eerste vier terreinen is het niet voorstelbaar om hier überhaupt stacaravans mogelijk te maken.

- NTKC is een kampeerterrein van een club die zich bezig houdt met kamperen op een eenvoudige en rustige manier. Waarbij respect voor de natuur en voor elkaar voorop staan. Dit kampeerterrein ligt ook in een gebied waar het accent ligt op extensieve dagrecreatie (beleidsnota toerisme en recreatie, 2008);
- De Abbert is een groepskampeerterrein van Staatsbosbeheer;
- Het Abbertbos is het verenigingsterrein van de Nederlandse Caravan Club. Leden kunnen met hun (toer)caravan gebruik van dit terrein;
- Kampeerterrein De Wilgen wordt gebruikt door De Buitenkunst. De Buitenkunst organiseert in het voorjaar en de zomer workshops voor liefhebbers van theater, dans, beeldende kunst, muziek en schrijven op dit terrein. Op het terrein wordt gekampeerd tijdens de Buitenkunst weken en weekends.

Daarnaast hebben de eigenaren van deze campings niet de wens gegeven om op de terreinen stacaravans te willen plaatsen.

Camping De Ruimte heeft een ander karakter. Deze camping neigt meer naar een reguliere camping ondanks dat het meer gericht is op de doelgroep: mensen met een lichamelijke

bepanking. Hier is het voor te stellen om stacaravans toe te staan vanwege het soort camping. Het karakter van het terrein kan wel veranderen naar een meer permanente vorm van verblijfsrecreatie. Kampeermiddelen (tenten en caravans) hebben een tijdelijk karakter, maar een stacaravan kan niet eenvoudig verwijderd worden, zoals wel het geval is bij een toercaravan. Landschappelijk ligt deze camping midden in de bossen, dus van de stacaravans zelf is weinig waarneembaar.

Echter het permanente karakter van een stacaravan kan gevolgen hebben voor de natuur (EHS). De ecoloog van de gemeente Lelystad geeft aan dat als de camping erdoor niet uitbreidt hij van stacaravans geen negatieve effecten bovenop de huidige verstoring verwacht. De effecten zullen in de herfst, winter en vroege voorjaar nihil op de EHS zijn.

#### *Voorstel*

Camping De Ruimte de mogelijkheid bieden om 15 % van hun kampeerterrein te bebouwen/gebruiken voor stacaravans e.d. Vanwege het karakter van de andere terreinen en het beleid boven de Elburgerweg stacaravans daar niet mogelijk te maken.

#### 4b. Oppervlakte

Vanuit reacties is zowel de wens gekomen om geen oppervlakte op te nemen voor stacaravans en juist om wel een oppervlakte op te nemen. De redenen zijn tegengesteld aan elkaar.

In het bestemmingsplan voor het gebied boven de Elburgerweg worden geen stacaravans mogelijk gemaakt. In het gebied aan het Veluwemeer waar stacaravans worden toegestaan (RivieraParc, 't Spijkven en Flevostrand) geldt de volgende regeling:

*Ten aanzien van stacaravans geldt dat:*

- de gezamenlijke oppervlakte van de stacaravans niet meer mag bedragen dan 15 % van de oppervlakte van de met kampeerfunctie aangewezen deel van het park;
- per stacaravan maximaal 1 berging is toegestaan, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 3 m en de oppervlakte niet meer dan 6 m<sup>2</sup> mag bedragen.

Voor het bepalen van een oppervlakte voor stacaravans (tenthuisjes, trekkershutten en blokhutten) is gekeken naar de gehanteerde maten bij buurgemeenten, zowel op het nieuwe als oude land. Deze vergelijking is weergegeven in bijlage 2.

#### *Afweging*

Op grond van de regeling zoals die nu is opgenomen in het bestemmingsplan is de oppervlakte van een stacaravan onbeperkt binnen het kampeergedeelte. Nadeel voor de ondernemer is hoe groter de stacaravan, hoe minder stacaravans er kunnen staan. Door de markt worden nieuwe vormen van overnachten bedacht, zoals de chalets. Over chalets ontstaat de vraag: is het een recreatiewoning of een stacaravan? De meningen zijn erover verdeeld.

Veelal zien mensen een chalet niet als een stacaravan, maar als een recreatiewoning. Hiermee kom je op een hellend vlak. Spreken we nog over kamperen of over een verkapt bungalowpark (recreatiewoningenpark) – voor een goedkoper segment. Om deze discussie te omzeilen is het voorstel om in het verlengde van de provincie Gelderland en andere gemeenten een maximale oppervlakte maat op te nemen voor stacaravans. Alles wat het maximum oppervlakte overschrijdt, wordt gezien als een recreatiewoning. Alles wat er onder zit, is dus een stacaravan/chalet. Op deze manier hoef je geen onderscheid te maken tussen een stacaravan of een chalet.

De chalets die op het Riviera Parc staan, worden gezien als recreatiewoning.

In het geldende bestemmingsplan worden stacaravans toegestaan op het kampeerterrain gedeeltes. Recreatiewoningen vallen niet onder een kampeerterrain, maar onder verblijfsrecreatie.

#### *Voorstel*

Het voorstel is als oppervlakte te kiezen maximaal 55 m<sup>2</sup> (inclusief bijgebouwen en overkappingen voor de stacaravan). Op deze manier wordt er nog enigszins een onderscheid gemaakt tussen een recreatiewoning en plaatsgebonden kampeermiddelen, waartoe een stacaravan behoort. Alles wat het maximum oppervlakte overschrijdt, wordt gezien als een recreatiewoning. Alles wat 55 m<sup>2</sup> en minder is, is dus een stacaravan / chalet.

#### 4c. Hoogte

De Cammingha groep wil graag een duidelijk kader voor stacaravans over wat wel en niet kan, dat dus wordt opgenomen in het bestemmingsplan. Over de maximale grootte, nokhoogte etc om hierover duidelijkheid te verkrijgen. Dit ook om te voorkomen dat er problemen ontstaan tussen particulieren en Cammingha en/of Cammingha en de gemeente. Bijvoorbeeld dat stacaravans voor een deel in de grond worden gegraven.

De Cammingha groep doet het voorstel om de lijn die Zeewolde hanteert voor bouwregels ten aanzien van stacaravans te hanteren in het bestemmingsplan Randmeerzone:

*Voor de bebouwing van stacaravans gelden de volgende bepalingen:*

- a. de oppervlakte bedraagt inclusief aangebouwde bijgebouwen en overkappingen niet meer dan 50 m<sup>2</sup> per stacaravan;*
- b. de goothoogte bedraagt niet meer dan 3m dan wel niet meer dan de bestaande goothoogte;*
- c. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 5m dan wel niet meer dan de bestaande bouwhoogte indien deze hoger is.*

De regeling van Zeewolde is vergeleken met andere gemeenten, zie bijlage 3.

#### *Afweging*

Om te voorkomen dat het hoge stacaravans worden of in de grond worden ingegraven, is het voorstel om in het bestemmingsplan op te nemen dat er sprake moet zijn van één bouwlaag met een maximale bouwhoogte van 3,6 m gemeten vanaf het maaiveld. Hiermee wordt aansluiting gezocht met de gemeenten uit het tekstkader in bijlage 3, maar ook met de regeling in Zeewolde. Zeewolde hanteert overigens verschillende regelingen. Een bouwhoogte van maximaal 5 m, zoals Zeewolde die hanteert, wordt voor een stacaravan als hoog ervaren. Dat is bijna twee bouwlagen. Daarom het voorstel van 3,60 m.

#### *Voorstel*

Opnemen één bouwlaag met een maximale bouwhoogte van 3,60 m gemeten vanaf het maaiveld voor stacaravans en andere recreatieve kampeerverblijven met een permanent karakter, waarbij het bouwwerk niet in de grond mag worden ingegraven.

#### 4d. Bijgebouwen

In de inspraakreacties wordt gevraagd om het oppervlakte aan bijgebouwen bij een stacaravan te verhogen van 6 m<sup>2</sup> naar 12 m<sup>2</sup>.

In het bestemmingsplan Veluwemeer is dus nu 6 m<sup>2</sup> opgenomen.

#### *Afweging*

Op grond van vergelijking met andere gemeenten die liggen in de nabijheid van Dronten (bijlage 2) blijkt dat als bijgebouwen bij stacaravans apart worden geregeld het oppervlak hiervoor 6 m<sup>2</sup> is. Op grond van de vergelijking met andere gemeenten hoeft er geen reden te

zijn om af te wijken van wat we al mogelijk maken. Daarnaast gaat het maar om een bijgebouw bij een stacaravan: een recreatieverblijf. Het is geen berging bij een ééngezinwoning. Bergingen bij ééngezinwoningen, bijvoorbeeld in de Munten II, in de kernen hebben ook 6 m<sup>2</sup> als oppervlak. Dit oppervlakte is goed haalbaar en men kan hiermee uit de voeten.

Bij een aantal andere gemeenten wordt het oppervlak voor bijgebouwen en overkappingen niet apart genoemd, maar vallen binnen de (totale) maximale oppervlakte maat. Door middel van deze wijze laat je het aan de initiatiefnemer zelf over of hij meer stacaravan of bijgebouw wil hebben. Op deze manier kan de ondernemer zelf voor variatie kiezen in grootte stacaravan en berging/overkapping.

*Voorstel*

Oppervlakte stacaravan inclusief bijgebouw en overkapping. Continueren van het aantal bijgebouwen en de bouwhoogte. Respectievelijk één bijgebouw en een maximale bouwhoogte van 3m.

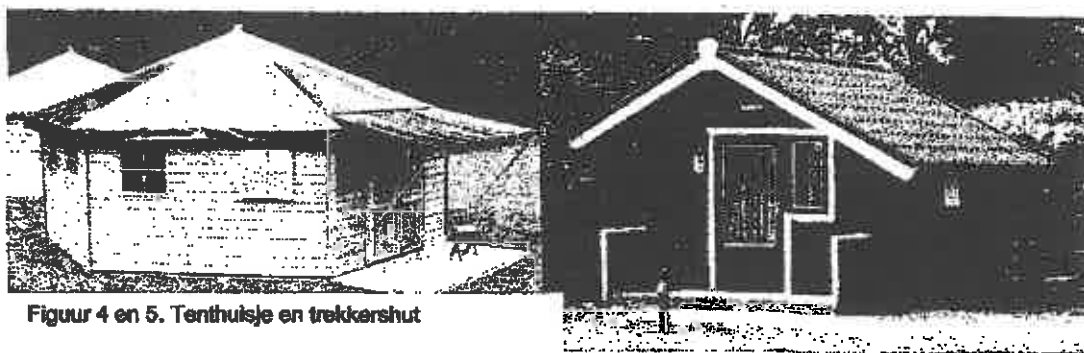
### 5. Plaatsgebonden kampeermiddelen

In de loop van de jaren zijn nieuwe vormen van verblijfsrecreatie ontstaan. Naast de tent, (toer)caravan, stacaravan worden al enige tijd trekkershutten, blokhutten, tenthuisjes (kampeerbungalows) en (houten) tipi's gebruikt om in te kamperen/recreëren. Hierdoor is een onderscheid ontstaan tussen mobiele en plaatsgebonden kampeermiddelen. Mobiele kampeermiddelen zijn de kampeermiddelen, zoals deze omschreven zijn in het merendeel van de bestemmingsplannen van de gemeente Dronten, namelijk:

*Kampeermiddel: een tent, een tentwagen, een kampeerauto of een caravan, één en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf.*

Een stacaravan, tenthuisjes, trekkershutten en blokhutten behoren hier niet toe. Deze onderkomens hebben een plaatsgebonden karakter. Veelal worden deze kampeermiddelen niet weggehaald na het kampeerseizoen (april tot en met oktober).

In de lande zijn diverse notities opgesteld over kampeerbeleid nadat de Wet op de Openluchtrecreatie is afgeschaft, 1 januari 2008. De inzichten over hoe om te gaan met tenthuisjes, trekkershutten e.d. is dan ook wisselend. Een visueel beeld van een tenthuisje en trekkershut, zie figuur 4 en 5.



Figuur 4 en 5. Tenthuisje en trekkershut

Om nieuwe vormen van verblijfsrecreatie middelen, zoals tenthuisjes en trekkershutten, een plek te kunnen geven binnen de huidige regeling voor de omgeving van het Veluwemeer is het voorstel om tenthuisjes, trekkershutten en vergelijkbare vormen onder de stacaravan regeling te scharen. Een stacaravan is een plaatsgebonden kampeermiddel. Tenthuisjes en trekkershutten zijn hiermee vergelijkbaar. Onderstaand een definitie die gehanteerd wordt in een aantal andere gemeenten in Nederland.

Onder plaatsgebonden kampeermiddelen worden verstaan: kampeermiddelen die met het doel worden geplaatst op één plek te blijven staan of langer dan 7 maanden op een kampeerterrein zijn geplaatst of niet langer te verplaatsen zijn. Net als andere kampeermiddelen worden ze geheel of ten dele gebruikt of kunnen worden gebruikt voor recreatief verblijf; waaronder in ieder geval worden gerekend: een chalet, stacaravan, tenthuisje en trekkershut. Doordat het door zijn plaatsing direct of indirect met de grond is verbonden, dan wel direct of indirect steun vindt in of op de grond is hij als bouwwerk aan te merken. Plaatsgebonden kampeermiddelen mogen slechts worden geplaatst op locaties waar dit vanuit het bestemmingsplan is toegestaan en kunnen omgevingsvergunningsplichtig zijn.

Het uitgangspunt bij eventuele stacaravans, tenthuisjes en trekkershutten die buitendijks worden geplaatst, is dat deze alleen tijdens het seizoen er staan (uiterlijk 7 maanden). Wat betreft de duur vallen deze bouwwerken buitendijks niet onder plaatsgebonden



kampeermiddelen. Echter qua karakter vallen deze wel onder plaatsgebonden kampeermiddelen. Daarom zal voor het buitendijks plaatsen van plaatsgebonden kampeermiddelen een specifieke regeling worden opgenomen die dat mogelijk maakt.

#### *Voorstel*

Tenthuisjes, trekkershutten en blokhutten onder dezelfde regeling als de stacaravans te regelen.

#### 5a. Hoogte trekkershutten, tenthuisjes en blokhutten.

Het voorstel is om voor stacaravans een bouwhoogte van 3,6 m (gerekend vanaf maaiveld) op te nemen. Het voorstel is om dit ook voor tenthuisjes en trekkershutten te doen. Om hierover een oordeel te vellen is dit vergeleken met het beleid van andere gemeenten, zie onderstaand tekstkader.

##### *Gemeente Noordenveld (Drenthe) – Nota Kampeerbeleid Noordenveld, mei 2007*

- trekkershutten en tenthuisjes oppervlakte maximaal 30 m<sup>2</sup>;
- trekkershutten en tenthuisjes bouwhoogte maximaal 3,50 m (gemeten vanaf aansluitend maaiveld);
- geen schuurtjes erbij.

##### *Gemeente Slochteren – Beleidsregels kamperen gemeente Slochteren, 10-06-2008*

- trekkershutten en tenthuisjes oppervlakte maximaal 30 m<sup>2</sup>;
- trekkershutten en tenthuisjes bouwhoogte maximaal 3,50 m (gemeten vanaf aansluitend maaiveld);
- geen schuurtjes erbij.

##### *NOFA+ gemeenten – Kampeerbeleid NOFA+*

- trekkershut en blokhut oppervlakte maximaal 55 m<sup>2</sup> (gelijk aan een stacaravan);
- trekkershut en blokhut maximaal bouwhoogte 3,90 m;
- geen bijgebouw erbij.

##### *Gemeente Hoeksche Waard – Kampeerbeleid Hoeksche Waard, maart 2008*

- trekkershutten en tenthuisjes oppervlakte maximaal 55 m<sup>2</sup> (gelijk aan stacaravan)
- maximale bouwhoogte 3,60 m (gemeten vanaf aansluitend maaiveld);
- maximaal één bouwlaag;
- bij-/aanbouw (berging) van maximaal 10 m<sup>2</sup>.

##### *NOFA+ is vijf Noordoost Friese gemeenten: Achtkarspelen, Dantumadeel, Dongeradeel, Kollumerland c.a. en Ferwerderadiel.*

#### *Afweging*

Op grond van vergelijking met andere gemeente en zoveel mogelijk plaatsgebonden kampeermiddelen onder één regeling te houden, blijft het voorstel om voor tenthuisjes, trekkershutten en blokhutten ook een maximale hoogte van 3,6 m op te nemen en er dient sprake te zijn van één bouwlaag. De tenthuisjes bij Camping de Ruimte hebben deze hoogte. Op deze manier kunnen tenthuisjes, trekkershutten en blokhutten onder dezelfde regeling vallen als stacaravans.

#### *Voorstel*

Tenthuisjes, trekkershutten en blokhutten maximaal één bouwlaag en een maximale bouwhoogte van 3,60 m.

### 5b. Bijgebouwen trekkershutten, tenthuisjes en blokhutten

#### *Afweging*

In vergelijking met andere gemeenten (zie tekstkader onder 5a) en de aard van dergelijke recreatieverblijven wordt een bijgebouw in de vorm van een berging / schuurtje niet passend geacht. Een recreatiewoning is het niet, het is ook geen tent of (toer)caravan, maar dergelijke recreatieverblijven komen wel in de buurt van een tent / (toer)caravan daarom is het voorstel om geen bijgebouwen (berging/schuur) mogelijk te maken.

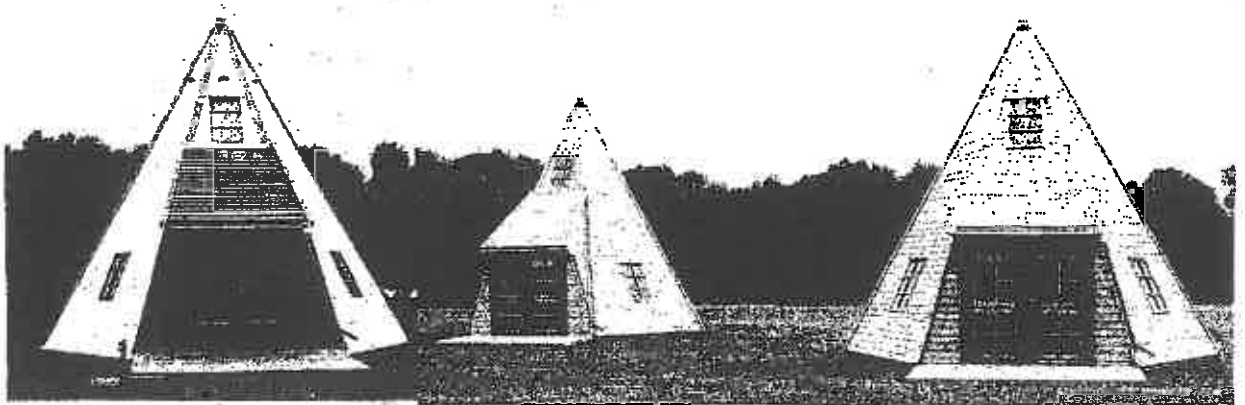
#### *Voorstel*

Bij trekkershutten, tenthuisjes en blokhutten geen berging mogelijk maken. De stacaravan vormt hierop een uitzondering, omdat het bij stacaravans al planologisch mogelijk wordt gemaakt.

### 5c. Alternatieve kampeervormen

#### *Afweging*

Andere vormen van permanente kampeermiddelen, exclusief tenthuisjes, stacaravans, blokhutten en trekkershutten, zijn bijvoorbeeld houten tipi tenten. Onderstaande afbeeldingen (figuur 6) geven een weergave van een dergelijke tent. Riviera Parc biedt deze houten tipi's aan.



Figuur 6. Houten tipi's

Nieuwe vormen van plaatsgebonden kampeermiddelen, zoals de houten tipi's, moeten niet uitgesloten worden. Daarom is het voorstel om alternatieve kampeermiddelen te regelen met een binnenplanse ontheffing. Op deze manier wordt toch enige flexibiliteit geboden.

#### *Voorstel*

Alternatieve kampeermiddelen, zoals houten tipi's, te regelen met een binnenplanse ontheffing (onder meer de hoogte).

## 6. Permanente bewoning van recreatiewoningen

In de inspraakreacties wordt wisselend gereageerd op al dan niet permanente bewoning. Reacties gaan in op verhoging, verlaging en geen permanente bewoning. Daarnaast wil de VROM inspectie dat de keuzes over permanente bewoning gemotiveerd worden in overeenstemming met hun beleid omtrent onrechtmatige bewoning van recreatiewoningen.

### *Reactie VROM*

In deze reactie geeft de VROM-inspectie aan dat het Rijk geen voorstander is van permanente bewoning van recreatiewoningen. Slechts onder voorwaarden is legalisatie mogelijk. De VROM-Inspectie stelt vier voorwaarden aan het legaliseren van permanente bewoning:

1. dat de woning op 31 oktober 2003 onrechtmatige was bewoond of dat het complex als geheel in grote mate onrechtmatig was bewoond;
2. dat de woning gelegen is buiten waardevolle en/of kwetsbare gebieden;
3. dat de woning voldoet aan het Bouwbesluit voor reguliere woningen;
4. dat de bestemming niet in strijd is met de milieuwetgeving.

Op grond van het geldende bestemmingsplan mag op twee parken voor een deel permanent worden gewoond.

- Bungalowpark De Bremerberg 15 % van het aantal woningen (locatie niet specifiek bepaald);
- Bungalowpark De Boschberg 15% van het aantal woningen (locatie niet specifiek bepaald).

Op grond van het rijksbeleid voor permanente bewoning is een percentage voor woningen dat permanent bewoond mag worden in strijd met de eerste voorwaarde voor legalisatie. De VROM-inspectie stelt namelijk dat op deze manier een systeem ontstaat waarin ook diegene na 31 oktober 2003 permanent is gaan wonen in aanmerking kan komen voor legalisering. Geadviseerd wordt om de regel met het percentage te laten vervallen. In plaats daarvan kan persoonsgebonden overgangsrecht worden toegekend of een maatbestemming worden toegekend.

### *Gemeentelijk beleid*

Ten slotte heeft de gemeente ook over permanente bewoning beleid opgesteld. In 2002 stelde het gemeentebestuur van Dronten de "Nota beëindiging permanente bewoning van recreatieverblijven" vast. Het doel van deze nota is om bestaande permanente bewoning af te bouwen en potentiële nieuwe bewoners goed te informeren over het verbod om in een recreatieverblijf te wonen.

In 2004 is hierop een vervolg gekomen, namelijk de "Notitie permanente bewoning (kenmerk: U04. 012919), welke door het college is vastgesteld en kenbaar gemaakt aan de betrokkenen. In deze notitie wordt onder meer specifiek ingegaan op de personen die zich gevestigd hebben op de bungalowparken De Boschberg en De Bremerberg. Het volgende is geschreven. "Eigenaren/bewoners van recreatieverblijven die zijn gesitueerd in de recreatieparken "Boschberg" en "Bremerberg". In gevolge het ter plaatse vigerende bestemmingsplan "Veluwemeer eo" dat sedert 11 augustus 1998 onherroepelijk van kracht is geworden hebben de gronden waarop de recreatieverblijven zijn gesitueerd de bestemming "Recreatie". Voorts is het als recht toegestaan dat maximaal 15 % van de aanwezige verblijven ten behoeve van permanente bewoning mag worden gebruikt / bewoond. Voor de beoordeling van de rechthebbende-situatie van de huidige bewoners/eigenaren van deze verblijven zijn de volgende peildata van belang:

- a. 11 augustus 1998, zijnde de datum van inwerkingtreding van het bestemmingsplan "Veluwemeer eo";
- b. 1 oktober 2003;
- c. 31 oktober 2003 (brief Min. Dekker);

d. 1 januari 2005, termijn van de brief van Min. Dekker waarin standpunt van gemeenten bekend dient te zijn.

Ad a. Eigenaren die reeds voor deze datum het recreatieverblijf bewonen ten behoeve van permanente bewoning mogen dit als recht bewonen en krijgen zowel een persoonsgebonden- als een objectgebonden beschikking voor het voortgezet gebruik van het recreatieverblijf als woning.

Personen die reeds voor, of op deze datum eigenaren zijn van een recreatieverblijf, doch blijkens het ontbreken van inschrijving in het GBA niet permanente bewoning mogen het recreatieverblijf volgens recht ten behoeve van permanente bewoning (laten) gebruiken. Zij krijgen ten behoeve hiervan een objectgebonden beschikking en – in voorkomende gevallen – tevens een persoonsgebonden beschikking om permanent een recreatieverblijf te bewonen.

Ad b. Personen die na 11 augustus 1998, doch voor of uiterlijk 1 oktober 2003 eigenaren zijn geworden van een recreatieverblijf en deze verblijfsruimte ten behoeve van permanente bewoning gebruiken krijgen als recht een objectgebonden beschikking om dit recreatieverblijf ten behoeve van permanente bewoning te bewonen, dan wel te laten bewonen.

Ad c. Het hiervoor onder sub ad b is van overeenkomstige toepassing.

Uit gegevens van het GBA blijkt dat op peildatum 31 oktober 2003 het percentage dat ingeschreven staat op de adressen van de beide parken als volgt is:

Peildatum 31 oktober 2003	Percentage ingeschreven
De Bremerberg	16 %
De Boschberg	30 %

Tabel 1. Inschrijvingen GBA 31 oktober 2003

Ongeveer 6,5 jaar later ziet dit percentage er als volgt uit:

Peildatum 3 mei 2010	Percentage ingeschreven
De Bremerberg	15 %
De Boschberg	34 %

Tabel 2. Inschrijvingen GBA 3 mei 2010

Het uitvoeren van het beleid "Notitie permanente bewoning (kenmerk: U04. 012919) heeft er toe geleid dat persoonsgebonden beschikkingen zijn afgegeven. Tabel 3 geeft een overzicht van de afgegeven beschikkingen per bungalowpark.

Bungalowpark	Aantal afgegeven persoonsgebonden beschikkingen	Aantal permanent te bewonen bungalows	Percentage beschikkingen
De Bremerberg	13	33	6 %
De Boschberg	43	27	24 %

Tabel 3. Overzicht verleende persoonsgebonden beschikkingen

#### Afweging

Op grond van voorgaande is het voorstel om het percentage van 15% uit de regels te verwijderen en de aanduiding: permanente bewoning op de recreatiewoningen te leggen die permanent bewoond werden op de peildatum 31 oktober 2003.

Het percentage van 15 % wordt verwijderd uit de regels, omdat deze regeling in strijd is met één van de legalisatie voorwaarden voor permanente bewoning. De keuze voor een aanduiding: permanente bewoning, wordt gevoed uit het gevoerde beleid de afgelopen jaren. Voor 11 augustus 1998 was er geen beperking op permanente bewoning. Vanaf 11 augustus 1998 trad het bestemmingsplan "Veluwemeer eo" in werking waarin is opgenomen dat maar 15 % van de recreatiewoningen op bungalowpark De Boschberg en De Bremerberg permanent bewoond mag worden. Op 11 november 2003 heeft minister S.M. Dekker een brief over permanente bewoning van recreatiewoningen aan de Tweede Kamer doen toekomen met een peildatum van 31 oktober 2003. De brief van 11 november 2003 is door de minister van VROM, gesteund door de ministerraad, vastgesteld regeringsbeleid voor de

ruimtelijke ordening. De Tweede Kamer staat achter dit beleid. Provincie en gemeenten kunnen dan ook handelen naar dit beleid. De "Notitie permanente bewoning (U04. 012919)" geeft een handreiking over hoe om te gaan met permanente bewoning het bestemmingsplan "Randmeerzone (8060)". Aangezien in dit beleid het percentage van 15 % wordt gecontinueerd, ligt het niet in de lijn om dit terug te brengen naar 0 %. Daarnaast zijn op grond van dit beleid persoons- en objectgebonden beschikkingen afgegeven.

Het bepalen van welke bungalow in aanmerking komt voor de aanduiding permanente bewoning is gebaseerd op de inschrijving in het GBA en de eigendomssituatie. Daarnaast is rekening gehouden met de voorwaarden voor een persoonsgebonden dan wel objectgebonden beschikking.

#### *Handhaving*

Zoals genoemd was voor 11 augustus 1998 niets geregeld ten aanzien van permanente bewoning van recreatiewoningen. Vanwege regelgeving vanuit het Rijk diende permanente bewoning van recreatiewoningen planologisch geregeld te worden. Voor bungalowparken De Boschberg en De Bremerberg is dit in het geldende bestemmingsplan "Veluwemeer en omgeving" geregeld door middel van een percentage. 15 % van de recreatiewoningen op elk van deze parken mag permanent bewoond worden. Dit is als "recht" opgenomen in de betreffende bestemmingsplanbepaling en is niet afhankelijk van een binnenplanse vrijstelling/ontheffing. Het nadeel van deze regeling is dat de handhaafbaarheid van de regeling ondoenlijk is, omdat niet per bungalow is vastgelegd of daar permanent gewoond mag worden en dus niet geoormerkt. Een andere reden om (nog) niet tot concrete handhaving over te gaan is gelegen in het feit dat ten aanzien van deze materie er een koerswijziging vanuit het Ministerie heeft plaatsgevonden.

#### *Voorstel*

De toetsing op basis van deze uitgangspunten leidt er toe dat op bungalowpark De Bremerberg 9% (19 bungalows) van de bungalows een aanduiding permanente bewoning krijgen. Bij bungalowpark De Boschberg ligt dit percentage op 21% (38 bungalows). Bij bungalowpark De Boschberg betekent dit een overschrijding van het percentage wat het huidige bestemmingsplan toestaat. Het is niet realistisch om dit terug te brengen naar 15%, omdat de gemeente tussen 1998 en 2003 niet actief heeft gehandhaafd. Zie ...

## BIJLAGE 1. RECREATIEWONINGEN

In onderstaande tabel (tabel 1) zijn de hanteren maten voor een recreatiewoning en al dan niet een bijgebouw van een aantal omliggende gemeenten weergegeven. In het tweede deel van de tabel zijn de bestaande parken waarop recreatiewoningen mogen worden gerealiseerd opgesomd met daarbij de toegestane oppervlakte, bijgebouw en theoretisch bepaalde inhoud. Op grond van deze theoretisch bepaalde inhoud kan een vergelijking worden gemaakt met de inhoudsmaten die bij andere gemeenten voor een recreatiewoning zijn bepaald.

Gemeente	Oppervlakte recreatiewoning	Oppervlakte bijgebouw	
Lelystad	Inhoud max. 200 m <sup>3</sup>	Niet geregeld	
NOP	Inhoud max. 300 m <sup>3</sup>	Niet geregeld	
Zeewolde	80 m <sup>2</sup> incl. bijgebouwen en overkappingen Inhoud: maximaal 275 m <sup>3</sup> incl. bijgebouwen en overkappingen	6 m <sup>2</sup>	
Nunspeet	70 m <sup>2</sup> en 300 m <sup>3</sup>		
Ermelo	70 m <sup>2</sup> en 300 m <sup>3</sup> incl. bergingen e.d.		

Parken	Oppervlakte recreatiewoning	Oppervlakte bijgebouw	Inhoud bp
Riviera Parc	80 m <sup>2</sup>	6 m <sup>2</sup>	Goothoogte: 4,5 m, bouwhoogte 6 m 80 m <sup>2</sup> → 420 m <sup>3</sup>
't Spijkven	45 m <sup>2</sup> , binnenplanse vrijst. → 57 m <sup>2</sup> Geschikt voor rolstoelgebruikers → 66 m <sup>2</sup>	6 m <sup>2</sup>	Bouwhoogte 6m 45 m <sup>2</sup> → 270 m <sup>3</sup> 57 m <sup>2</sup> → 342 m <sup>3</sup> 66 m <sup>2</sup> → 396 m <sup>3</sup>
Buitenplaats Veluwemeer	120 m <sup>2</sup>	Aangebouwd 20 m <sup>2</sup>	Goothoogte 6m en bouwhoogte 9 m 120 m <sup>2</sup> → 900 m <sup>3</sup>
Boschberg	45 m <sup>2</sup> , binnenplanse vrijst. → 57 m <sup>2</sup> . Mandaatafspraak van 10% → 62,7 m <sup>2</sup>	6 m <sup>2</sup>	Bouwhoogte 6m 45 m <sup>2</sup> → 270 m <sup>3</sup> 57 m <sup>2</sup> → 342 m <sup>3</sup>
Bremerberg	45 m <sup>2</sup> , binnenplanse vrijst. → 57 m <sup>2</sup> . Mandaatafspraak van 10 % → 62,7 m <sup>2</sup>	6 m <sup>2</sup>	Bouwhoogte 3,5m 45 m <sup>2</sup> → 157,5 m <sup>3</sup> 57 m <sup>2</sup> → 199,5 m <sup>3</sup>
Colombinehuis	120 m <sup>2</sup> (bepaalde doelgroep)	6 m <sup>2</sup>	Bouwhoogte 6m 120 m <sup>2</sup> → 720 m <sup>3</sup>

Tabel 1. Recreatiewoningen

Kanttekening: bij inhoudsberekening waar geen goothoogte is aangegeven, is alleen uitgegaan van de bouwhoogte. Op deze manier is bij de inhoudsberekening bij een aantal parken uitgegaan van blokken. In de praktijk zullen het niet gaan om blokkendozen, behalve bij de Bremerberg.

**BIJLAGE 2. OPPERVLAKTE STACARAVANS**

In onderstaande tabel (tabel 2) zijn de hanteren maten voor een stacaravan en al dan niet een bijgebouw van een aantal omliggende gemeenten weergegeven.

Gemeente	Oppervlakte stacaravan	Oppervlakte bijgebouw
Zeewolde	Max. 50 m <sup>2</sup> incl. aangebouwde bijgebouwen en overkappingen Goothoogte: max. 3 m Bouwhoogte: max. 4 m	Max. 6 m <sup>2</sup> Goothoogte: max. 3 m Bouwhoogte: max. 5 m
Noordoostpolder	Max. 70 m <sup>2</sup> Inhoud max. 150 m <sup>3</sup>	Geen maat genoemd.
Lelystad	Geen opp, maar inhoud max. 150 m <sup>3</sup>	Geen maat genoemd.
Nunspeet	Max. 55 m <sup>2</sup> (incl. bijgebouwen en overkapping)	-
Ermelo	Max. 55 m <sup>2</sup> (incl. bijgebouwen en overkapping)	Losse berging max. 6 m <sup>2</sup> (valt binnen 55 m <sup>2</sup> )
Elburg	Max. 55 m <sup>2</sup> (incl. bijgebouwen en overkapping)	-
Oldebroek	Max. 60 m <sup>2</sup>	Vrijstaande bijgebouwen en/of overkappingen max. 6 m <sup>2</sup>

**Kort verslagje gesprek met wethouder Engelvaart gemeente Dronten.**

Datum: d.d. 04 februari 2011

Aanwezig: ing. Hans Engelvaart (wethouder gemeente Dronten)  
mr. A. (Bert) Deuzeman (juridisch medewerker RO)  
tel. 0321-388995 b.deuzeman@dronten.nl  
Mevr. ing. P.J.M. (Elleke) Tichelaar, B BE *medewerker ruimtelijke ordening*  
*afdeling Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling*  
tel. 0321-388438 e.tichelaar@dronten.nl

Drs. Henk Zilverberg (voorzitter C.V. Bungalowpark "De Boschberg" U.A.)  
Ir. Fred Kuiper (penningmeester C.V. Bungalowpark "De Boschberg" U.A.)

Onderwerp: **Permanent Wonen** op de Boschberg i.r.t. voorontwerp Bestemmingsplan  
Randmeerzone (8060)

**Verslag:**

Van de kant van de gemeente werd toegelicht hoe de procedure verder verloopt.  
Het is nog steeds mogelijk zienswijzen aan te dragen op het moment dat het ontwerp BP ter  
visie wordt gelegd.

Van de kant van De Boschberg werd duidelijk teleurstelling uitgesproken over het niet hebben  
kunnen deelnemen aan de bijeenkomst medio oktober 2010 alwaar de discussie over de  
uitgangspunten ging. Het gepasseerd voelen werd door De Boschberg- als nadrukkelijk een  
belang hebbende partij- duidelijk als probleem aangegeven.

*Er blijkt sprake te zijn van een ongelukkige samenloop door te hanteren contactpersoon. In  
het vervolg zal het park worden aangeschreven op:*

*CV bungalowpark De Boschberg U.A.  
T.a.v. secretariaat  
Bijsselseweg 19  
8256 RE BIDDINGHUIZEN*

Op de oktoberbijeenkomst heeft een vertegenwoordiger van De Bremerberg het standpunt  
verkondigd niet voor permanent wonen te zijn. Dit standpunt is ten onrechte ook voor de  
Boschberg aangenomen.

Wij hebben aangegeven dat dit absoluut niet past in de filosofie van de Boschberg, maar ook  
nooit als zodanig in het eerdere BP Veluwemeer e.o. en ook niet in het voorontwerp BP  
Randmeerzone heeft gestaan.

De wethouder kon dit begrijpen en kende situatie ter plekke ook.

Het gesprek verliep in een zeer prettige en constructieve sfeer waar elkaars meningen in  
voldoende mate aan de orde kwamen en ook daadwerkelijk gehoord werden.

- De problemen van de Boschberg werden onderkend.
- Een oplossingsrichting wordt hieronder ingezet.
- De nadere uitwerking zal binnen juridische kaders vorm gegeven moeten worden.



De huidige situatie bij De Boschberg is onbekend met betrekking tot permanent wonen (door eigenaren) of langdurig gebruik (door huurders). Ook het aantal wel of niet afgegeven gedoogbeschikkingen is onbekend. Wel is na te gaan hoeveel personen (en welke) zich hebben ingeschreven in het GBA (gemeentelijke basis administratie). Het vermoeden is dat dit boven 30% van de 178 recreatiewoningen uitkomt!

Van de kant van de gemeente zal ambtelijk onderzoek worden verricht naar:

- Overzicht van alle personen die in het GBA zijn ingeschreven.
- Overzicht van alle eigenaren binnen bovenstaande groep personen
- Overzicht van overige personen, geen eigenaar zijnde

Wellicht ter aanvulling:

- Een lijst met afgegeven persoonsgebonden gedoogbeschikkingen (met de nummers van de huisjes waar het om gaat).
- Een lijst met overige te legaliseren situaties waarvoor nog "persoonsgebonden" afspraken gemaakt zouden moeten worden (ook hier geldt het nummer van het bijbehorende huisje!).

Uiteindelijk zal een juridisch kloppend verhaal moeten komen om de toekomst voor bewoners en gebruikers veilig te stellen of op zijn minst eenduidig te maken waar men aan toe is voor de nabije en wellicht verre toekomst.

**Afspraak:**

Binnen 2 weken zal uitsluitend gegeven worden met betrekking tot de te verzamelen basis gegevens.

Aanvullende opmerkingen d.d. 18-02-2010

**Gemeente:** De opsomming van te verzamelen gegevens zijn nodig in verband met het bepalen van een goede juridische regeling. De gegevens worden niet geleverd.

**De Boschberg:** Ten behoeve van het maken van beleid (aan de kant van De Boschberg) zullen de gegevens in de juiste vorm beschikbaar moeten zijn, zonder dat de privacy van mensen in het geding komt.

**Gemeente:** Verder begrepen wij dat u als bestuur ook voorstaat dat het gebruik van het park terug gaat naar recreatief.

**De Boschberg** Deze opmerking is door ons niet expliciet aangegeven

Als het mogelijk is (of wordt) dat permanent wonen met een bepaald percentage aan te duiden, dan zijn wij daar voorstander van.

Wij hebben de opmerking gemaakt dat:  
In de stille periode is het juist goed dat er (permanente)bewoners zijn.

Er zijn nog ander overwegingen die het bovenstaande ondersteunen, immers in het geval van toestaan van permanent wonen worden een aantal belangrijke effecten verkregen:

- grotere sociale cohesie
- grotere sociale controle en toename veiligheid
- grotere betrokkenheid bij renovatie traject
- minder handhavingkosten voor gemeente
- geen ongewenste bewoning misstanden
- bij stabiele waardeontwikkeling zal interesse voor investeringen als tweede woning niet afnemen.
- Het is dan ook zeer aannemelijk dat de verhuur voor recreatie voldoende ruimte krijgt
- Permanent bewoonde recreatiewoningen dragen meer bij aan de lokale economie en het verenigingsleven dan recreatiewoningen

Maar dat voor dit moment gekeken moet worden hoe om te gaan met de bewoners die er nu permanent wonen. Wanneer de bungalow niet (meer) permanent bewoond wordt dan alleen recreatief gebruiken.

**Afspraak:** binnen twee weken zal uitsluitel worden gegeven over een oplossing in het bestemmingsplan. En niet over "de te verzamelen basis gegevens".

**Opmerking:**

Het gaat hier niet alleen om de oplossing in het bestemmingsplan, maar ook om de uitwerkingsregels in deze (wellicht) bijzondere situatie. Bovendien zal het beleid consistent moeten zijn.

Ten aanzien van de afspraak die gemaakt is om binnen twee weken uitsluitel te geven het volgende. In verband met verdere afwezigheid van de wethouder deze week kan ik deze week nog geen uitsluitel geven over de oplossing die in het bestemmingsplan wordt opgenomen. Ik wil met u afspreken dat ik volgende week hierop terug kom, omdat ik eerst nog overleg met de wethouder hierover moet hebben.

Hopelijk zijn de aanvullende opmerking voldoende verduidelijkend. Graag zullen wij na een reactie van uw kant opnieuw schriftelijk of mondeling in overleg treden.

Met vriendelijke groet

Ir Fred Kuiper

Namens het bestuur van De Boschberg

Aan de Gemeenteraad van Dronten  
t.a.v. de afdeling Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling  
Postbus 100  
8250 AC DRONTEN

GEMEENTE DRONTEN	
INGEKOMEN	
20 APR 2011	
REG.NR.	J/11.04529
ROUTING	
KOPIE AAN	200

Eveneens verzonden per telefax 0321 – 313 130

Nr. 11/466

Hattem, 20 april 2011

Betreft: zienswijze ontwerpbestemmingsplan Randmeerzone (8060)

Geachte heer, mevrouw,

Op 11 maart jl. heeft u ter inzage gelegd het ontwerpbestemmingsplan Randmeerzone (8060). Door deze en derhalve tijdig maken wij gebruik van de mogelijkheid onze zienswijze op dit plan te geven.

Flevostrand in Biddinghuizen voorziet in de behoefte van jaarlijks vele duizenden gasten en bezoekers. Flevostrand heeft een groot belang bij bestemmingsregels die perspectief bieden op continuïteit in de bedrijfsvoering en een gunstige bedrijfsontwikkeling, ook in de toekomst.

Flevostrand wil huidige en toekomstige gasten en bezoekers van dienst zijn, tijdig kunnen inspelen op trends in de markt en graag verder werken aan kwaliteitsverbetering.

In het ontwerpbestemmingsplan zijn de volgende problemen, tegenstrijdigheden en afwijkingen gesignaleerd:

## Inleidende regels

### Artikel 1

In de inleidende regels is het begrip "verblijfsrecreatie" niet gedefinieerd. Dit terwijl het begrip "dagrecreatie" wel is gedefinieerd, namelijk als "het recreëren/vrijtijdsbesteding buiten de woning zonder dat daar een overnachting mee gemoeid is".

Het is beter in de inleidende regels ook het begrip verblijfsrecreatie te definiëren, bijvoorbeeld als "het recreëren/vrijtijdsbesteding buiten de woning waar één (of meer) overnachting(en) mee gemoeid is (zijn)".

### Artikel 9: Natuur

Voor opmerkingen over het deel van Flevostrand waaraan de bestemming "Natuur" (N) is gegeven, namelijk het eiland De Kluut, zie de kopjes Recreatie - Jachthaven en Recreatie - Kampeerterein.

*J. J. J.*  
..12

**Artikel 9.4. onder d.**

Deze specifieke gebruiksregel zou het verblijfsrecreatieve medegebruik van eiland De Kluut verhinderen en is daardoor strijdig met (1) het vigerende bestemmingsplan, (2) het feitelijk gebruik en (3) de bestemmingsomschrijving in artikel 9.1. onder i.

Het voorgaande moet worden beoordeeld in samenhang met de opmerkingen over de aan het eiland De Kluut gegeven bestemming Natuur, zie daarvoor de kopjes Recreatie - Jachthaven en Recreatie – Kampeerterein.

**Artikel .. (nader te bepalen): Recreatie – Jachthaven**

Het eiland De Kluut heeft vanouds mede de bestemmingen Recreatie - Jachthaven en Recreatie - Kampeerterein.

De toelichting op de bestemmingsplanregels (blz. 9) is duidelijk voor wat betreft de eilanden in het Veluwemeer, waaronder het eiland De Kluut:

*“Het open Veluwemeer wordt onderbroken door een zestal eilanden. De eilanden met een geheel of een gedeeltelijke natuurfunctie zijn grotendeels beplant met bomen en struiken. Drie eilanden hebben een recreatieve functie.”*

Het eiland De Kluut, althans een deel van het eiland, heeft primair een recreatieve functie.

Dat het eiland De Kluut thans deel uitmaakt van zowel de EHS als het Natura 2000-gebied verandert hieraan niets. De Natuurbeschermingswet 1998 regelt immers niet dat reeds bestaande functies moeten plaatsmaken voor de bestemming Natuur.

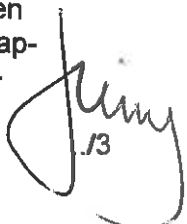
De recreatieve functie, waarvoor het eiland De Kluut is ingericht, is conform de vigerende bestemmingen.

In het ontwerpbestemmingsplan is het gehele eiland De Kluut bestemd tot Natuur – dat is (1) anders dan de vigerende bestemmingen, (2) anders dan men op basis van de voormelde toelichting mag verwachten en (3) anders dan het voorontwerpbestemmingsplan.

Een deel van het eiland De Kluut dient derhalve, geheel conform de vigerende bestemming, aangeduid te worden als Recreatie – Jachthaven (deze omschrijving nog nader te bepalen en aan te duiden, niet stringenter dan de vigerende omschrijving).

De toelichting in het ontwerpbestemmingsplan dat overige functies ondergeschikt zijn aan het behoud, herstel en de ontwikkeling van natuurwaarden doet afbreuk aan de vanouds recreatieve functie van het eiland De Kluut.

De natuurlijke en landschappelijke waarden van de jachthaven op het eiland De Kluut worden voldoende geborgd door de subregel “waarbij de instandhouding van natuurlijke en landschappelijke waarden wordt nagestreefd” en tevens door de daarbij belanghebbende eigenaar/exploitant en instandhoudingregels buiten het bestemmingsplan om.



13

## Artikel 12: Recreatie – Jachthaven 2

### Artikel 12.2.1. onder a.

De gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen ten dienste van de jachthaven is bepaald op 100 m<sup>2</sup>. Deze oppervlakte is volstrekt ontoereikend. Kennelijk is de regel gebaseerd op een eerdere regel vanuit de tijd dat Flevostrand nog een kampeerterreintje en haventje had aan het Veluwemeer.

Inmiddels is er in de loop der jaren veel veranderd. Flevostrand is verder ontwikkeld en heeft kwalitatief een enorme vooruitgang geboekt. Met name in de afgelopen jaren is aanzienlijk in het park geïnvesteerd. De regel inzake oppervlakte gebouwen ten dienste van de jachthaven heeft daardoor niet voldoende aandacht gekregen, de aandacht ging vooral uit naar andere regels.

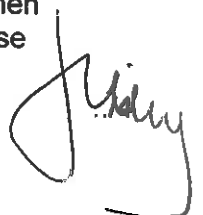
Zo is wel de nodige aandacht gegeven aan het uitbreiden van de jachthaven en het bouwen van het appartementencomplex Zuiderzee op Zuid, beiden vergunningstechnisch complexe bouwprojecten. Dat voor gebouwen ten dienste van de jachthaven de regel gold dat zij niet samen niet meer dan 100 m<sup>2</sup> ruimtebeslag mochten hebben is kennelijk over het hoofd gezien.

De bestaande voorzieningen als een restaurant/bar, toiletgebouwen, een havenkantoor, gebouwen voor scheepsreparatie en –onderhoud en de werkloods van de havenmeesters zijn niet weg te denken in een uitgebreid jachthavencomplex als dat van Flevostrand. Alle op het terrein aanwezige ruimten zijn optimaal en efficiënt benut, niets is overbodige franje.

Door de “vergeten” regel is vanouds en in de loop der jaren meer oppervlakte bebouwd dan kennelijk op grond van het vigerende plan is toegestaan terwijl ook de meeroppervlakte nog niet volledig toereikend is om een voorzieningenniveau te bieden dat past bij een uitgebreide jachthaven als dat van Flevostrand.

Zo hebben Flevostrand en Zeilschool De Randmeren de intentie in de jachthaven van Flevostrand een zeilschool te vestigen. Een professionele zeilschool is een welkome aanvulling op het bestaande voorzieningenpakket van Flevostrand. De vestiging van een zeilschool is, na het gereedkomen van het appartementencomplex “Zuiderzee op Zuid” en de uitbreiding van de haven tot 1.000 ligplaatsen, een logische stap naar de adequate en hoogwaardige dienstverlening die Flevostrand haar gasten wil bieden.

Zeilschool De Randmeren verzorgt sinds 2010 zeillessen voor de jeugd die oorspronkelijk door Flevostrand aan gasten van het park zijn aangeboden. Daarnaast worden ook zeillessen gegeven aan cursisten uit Biddinghuizen en Dronten. De zeillessen worden gegeven in mobiele voorzieningen (tent, kantoorunit en opslagcontainer) op een hoekje van het buitendijkse kampeerterrein. Dit is geen ideale situatie. Vanuit een kleine, mobiele kantoorunit op het jachthaven-terrein van Flevostrand worden de verhuur van zeilbootjes en de zeillessen aan volwassenen georganiseerd. Ook dit is geen ideale situatie. Theoriecursussen worden gegeven in diverse ruimten in het receptiegebouw op het kampeerterrein binnendijks.











Deze regel is in deze vorm om tenminste twee redenen ongewenst:

- (1) Door deze formulering, inclusief bijgebouwen en overkappingen, is de oppervlakte die voor een plaatsgebonden kampeermiddel overblijft kleiner dan de wenselijke oppervlakte van 70 m<sup>2</sup>. Het verschil is 6 m<sup>2</sup> vanwege onze veronderstelling dat de regels voor een bijgebouw zouden blijven bestaan.
- (2) Het is vanuit allerlei opzichten onwenselijk de regel over de oppervlakte van een bijgebouw bij een plaatsgebonden kampeermiddel als opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan geheel te schrappen. Het ontwerpbestemmingsplan zou namelijk mogelijk maken:
  - (1) het plaatsen van een groot bijgebouw bij een plaatsgebonden kampeermiddel, groter dan het plaatsgebonden kampeermiddel zelf (voorbeeld: trekkershut van 30 m<sup>2</sup> waarbij een bijgebouw van 40 m<sup>2</sup> kan worden geplaatst);
  - (2) het bijplaatsen van een tweede plaatsgebonden kampeermiddel op een plaats waar nu één plaatsgebonden kampeermiddel is geplaatst (lees: twee stacaravans op één staanplaats);
  - (3) het plaatsen van een bijgebouw, zo groot dat daarin kan worden overnacht of dat daarin een eigen sanitaire ruimte kan worden gemaakt, vanuit oogpunt van veiligheid (denk o.a. aan brandgevaar en koolmonoxide) is dit zeer ongewenst.

Weliswaar kan de recreatieondernemer in eigen regelgeving ongewenste uitwerkingen als hiervoor aangegeven ondervangen, toch is het beter dat het bevoegd gezag voor de gehele gemeente hieraan alsnog een eenduidige regel verbindt.

Het is beter de regel te formuleren als volgt:

“de oppervlakte van een plaatsgebonden kampeermiddel exclusief een daarbij behorende bijgebouw en overkappingen zal ten hoogste 70 m<sup>2</sup> bedragen”

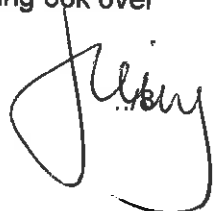
en vervolgens als regel op te nemen (na artikel 16.2.2. onder f en vóór artikel 16.2.2. onder g):

“de oppervlakte van een bijgebouw zal ten hoogste 6 m<sup>2</sup> bedragen”

Aanpassing van artikel 16.2.2. onder e. is ook gewenst omdat de oppervlakte van 70 m<sup>2</sup> voor plaatsgebonden kampeermiddelen (er staat meervoud waar kennelijk enkelvoud is bedoeld) onwerkbaar gering is en ook in strijd met artikel 16.2.2. onder d.

**Artikel 16.5. onder c.**

“Kampeersplaatsen” en “kampeermiddelen” zijn niet synoniem. Het is beter in de aanduiding ook over “kampeermiddelen” te spreken aangezien daarover in de regel iets nader wordt bepaald.





WAWA-M kan worden bepaald aan de hand van een steeds gelijke afstand vanaf de bestemmingsgrens Recreatie - Jachthaven 2 met tenminste de grootste afstand die nu op de kaart is aangegeven.

Het eiland De Kluut heeft vanouds mede de bestemming Recreatie - Jachthaven en Recreatie - Kampeerterrein. In het ontwerpbestemmingsplan is gehele eiland De Kluut bestemd tot Natuur. Daarover is hiervoor reeds het nodige gezegd. Ter plaatse van het eiland De Kluut dienen de vigerende bestemmingen Recreatie- Jachthaven en Recreatie - Kampeerterrein expliciet op de bestemmingsplankaart te worden aangegeven.

Analoog aan het bestemmingsvlak Water (WA) ter plaatse van het bestemmingsvlak Recreatie - Jachthaven 2 (R-J2) dient ter plaatse van de jachthaven van het eiland De Kluut een bestemmingsvlak Water (WA) te worden aangegeven. Ook hier geldt: de Natuurbeschermingswet 1998 regelt niet de vaststelling van bestemmingsgrenzen en voor een juiste grensbepaling dient het primaire gebruik leidinggevend te zijn.

De nieuwe bestemmingsgrens WAWA-M ter plaatse van het eiland De Kluut kan worden bepaald aan de hand van een gelijke afstand vanaf de nieuw te bepalen bestemmingsgrens Recreatie - Jachthaven op het eiland De Kluut met als minimum de grootste afstand tussen de bestemmingsvlakken Recreatie - Jachthaven 2 en Water als op de bestemmingsplankaart is aangegeven.

### **Planschade**

Flevostrand gaat ervan uit dat u mede op grond van deze zienswijze aanleiding ziet het plan op onderdelen aan te passen. Immers is de huidige en toekomstige exploitatie van Flevostrand in het geding en is er een mogelijkheid aanzienlijke (vermogens)schade voor Flevostrand te voorkomen. Indien bij de definitieve vaststelling van het bestemmingsplan zou blijken dat Flevostrand, op enigerlei wijze (vermogens)schade lijdt of zal lijden (al dan niet als gevolg van het inperken van gebruiksmogelijkheden ten opzichte van het vigerende plan) dan zal Flevostrand bij u een verzoek om planschade indienen om hiervoor te worden gecompenseerd.

### **Tot slot**

De bovenstaande reactie geeft een niet limitatief overzicht van gesignaleerde problemen, tegenstrijdigheden en afwijkingen ten opzichte van de vigerende bestemming. Wij sluiten niet uit dat dit overzicht in een later stadium van de planontwikkeling moet worden aangevuld, nader moet worden toegelicht en/of gewijzigd. Wij zullen u dit dan zo spoedig mogelijk laten weten.

Deze brief wordt u mede aangeboden door Vastgoed Flevostrand b.v. en Molecaten Horeca b.v.

Met vriendelijke groet,

Flevostrand b.v.,



Drs. R. Prins, secretaris

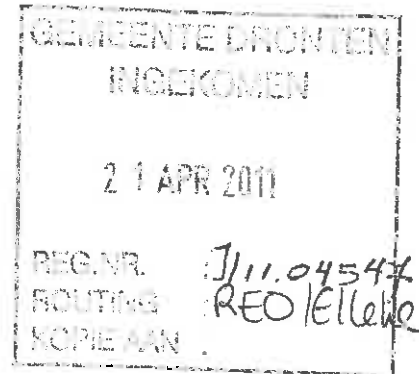




Noordereinde 60  
Postbus 9955  
1243 ZS 's-Graveland  
T (035) 655 99 33  
F (035) 656 31 74  
www.natuurmonumenten.nl  
Postbank 32391  
ING Bank 66.60.28.524  
KvK nr. 40516730  
Voor contributie of giften  
Postbank 9933

Gemeenteraad van Dronten  
t.a.v. de afdeling Ruimtelijke en  
Economische Ontwikkeling  
Postbus 100  
8250 AC DRONTEN

Datum 20 april 2011  
Behandeld door Norbert Kwint  
Arkiesnummer 0527 252570  
Ons kenmerk Ov/FI 110404  
Onderwerp Ontwerpbestemmingsplan randmeerzone



Geachte raad,

Graag maken wij van de mogelijkheid gebruik om te reageren op het ontwerp bestemmingsplan Randzone zoals dat thans ter inzage ligt. Graag vragen wij nog aandacht voor het volgende.

- Wij merken op dat de bestemming natuurkampeerterein De Gaper in het Harderbos niet meer op de kaart staat. Wij verzoeken u, ondanks dat De Gaper op dit moment niet in bedrijf is, deze bestemming te handhaven
- De bij het gemaal Lovink, als agrarisch aangeduide, gronden maken onderdeel uit van de EHS. In de periode tussen onze reactie op het voorontwerp en nu, zijn deze gronden inmiddels door Natuurmonumenten verworven. Wij verzoeken u daarom geen agrarische bestemming meer, maar bestemming natuur, op deze gronden te leggen.
- In het kader van 'de natte as', is voorzien in de aanleg van een eiland in het Veluwemeer. Wij gaan ervan uit dat hierin in het bestemmingsplan is voorzien.
- De Karekietweg doorsnijdt over een grote lengte de EHS en het natuurgebied Harderbos-Kievitslanden. De afgelopen jaren zijn hier vele verkeersslachtoffers te betreuren geweest (o.a. boommarter, wezel, bever, roerdomp), met name als gevolg van de hoge snelheden van het passerende verkeer. Ons inziens is dat een niet wenselijke toestand en wij vragen u hier snelheidsremmende maatregelen te treffen.

Hoogachtend,

*Vo H. Pottelerveel*

Vereniging Natuurmonumenten  
Ir. J. Gorter, regiodirecteur Overijssel en Flevoland  
Emmastraat 7  
8011 AE ZWOLLE

Wanneer permanente bewoning niet meer wordt toegestaan zal dat op den duur leiden tot een vermindering van de sociale controle en derhalve een stijging van criminaliteit en verpaupering op het park. Dit zal vooral in het winterseizoen optreden wanneer weinig bungalows voor recreatieve doelen zullen worden gebruikt. Een dergelijke situatie doet zich de laatste jaren al voor op bungalowpark De Bremerberg.

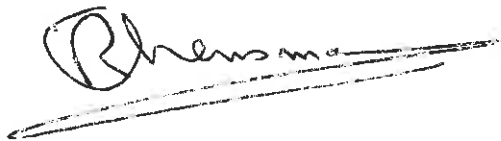
Een ander gevolg zal zijn dat er minder in onderhoud en renovatie zal worden geïnvesteerd. Permanente bewoners zijn nu eenmaal eerder geneigd te investeren in hun woning dan de recreatieve eigenaar. Hoewel door het huidig ontbreken van een oormerk of enig andere constructie planschade op het niveau van de individuele bewoner op korte termijn misschien moeilijk is aan te tonen zal afschaffing van de 15% regeling wel aantoonbare planschade voor het park als geheel tot gevolg hebben. Op den duur zullen bovengenoemde gevolgen wel degelijk ook gevolgen hebben voor de waarde van de afzonderlijke bungalows. Deze zal naar verwachting substantieel dalen.

#### Conclusie

Afschaffing van de 15% regeling m.b.t. permanent wonen op bungalowpark De Boschberg zal een aantal negatieve gevolgen hebben voor de individuele eigenaar en het park als geheel. Men moet hierbij denken aan verminderde sociale controle, verpaupering en vermindering van de waarde van de bungalows.

Gezien het hierboven gestelde verzoek ik u vriendelijk, doch dringend, de 15% regeling voor bungalowpark De Boschberg niet te reduceren tot 0% maar deze minimaal op 15% te handhaven.

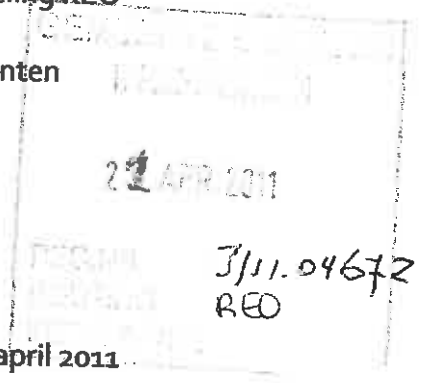
Met vriendelijke groet,



R.P.C. Arensman  
Bijsselseweg 11-106  
8256 RE Biddinghuizen



Gemeenteraad van Dronten  
t.a.v. de afdeling REO  
Postbus 100  
8250 AC Dronten



Onderwerp  
Zienswijze ontwerp bestemmingsplan  
Randmeerzone 8060

Dronten, 20 april 2011

Geachte dames en heren,

Hierbij willen wij onze zienswijze indienen tegen het ontwerp bestemmingsplan.

Aan onze eerdere bezwaren is vrijwel geheel tegemoet gekomen, waarvoor onze dank. Er is nog een zaak waarvoor we uw aandacht vragen.

In het vigerende bestemmingsplan is de mogelijkheid van een tweede dienstwoning opgenomen: "B&W kunnen vrijstelling verlenen ... voor de bouw van een tweede dienstwoning, indien zulks voor een goede bedrijfsvoering noodzakelijk is."

Hoewel wij op dit moment geen plannen in die richting hebben, zouden we de mogelijkheid toch graag behouden. Gezien onze doelgroep zou het mogelijk kunnen zijn dat er in de toekomst bijvoorbeeld een coördinator op het terrein gehuisvest moet worden. De toetsing of een tweede bedrijfswoning echt nodig is, is aan B&W. Op die manier kan oneigenlijk gebruik van een tweede dienstwoning voorkomen worden.

In het ontwerp bestemmingsplan wordt gesproken van een bedrijfswoning. We zouden daarom graag de mogelijkheid van een tweede bedrijfswoning opgenomen zien.

Met vriendelijke groeten,

Greke Dekker  
Hans de la Mar





Aan de Gemeenteraad van de gemeente Dronten  
t.a.v. de afdeling Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling  
Postbus 100  
8250 AC Dronten

**Betreft: Bezwaar Bestemmingsplan Randmeerzone (8060) Dronten met name de bestemmingsregels van "Verblijfsrecreatie" Bungalowpark De Bremerberg (RV7).**

Bocholt, den 16. April 2011

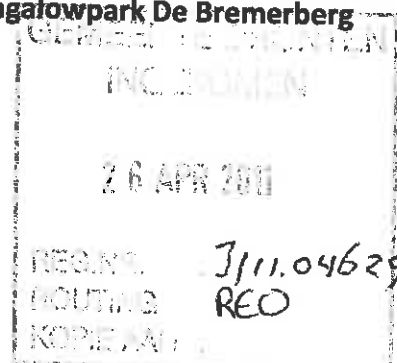
Geachte Gemeenteraadsleden,

Bij deze wil ik bezwaar aantekenen tegen het nieuw omschreven percentage Permanente Bewoning in het Ontwerp Bestemmingsplan Randmeerzone (8060) voor Bungalow Park De Bremerberg (RV7).

Mijn bezwaar richt zich met name op het laten vervallen van rechten die in het eerdere Bestemmingsplan Veluwemeer eo (rechtsgeldig vanaf 11-08-1998) aan de Bungalowpark De Bremerberg en zomede direct aan mij als mede-eigenaar zijn verleend. Het gaat hier om het percentage van 15% aan permanente Bewoning die in het fungerende Bestemmingsplan rechtens waren toegekend c.q. als **legaal** werden ervaren en beleefd.

Met het geheel wegstrepen van het huidige recht tot een bepaalde permanente bewoning ontnemt U mij als lid/eigenaar de nodige (woon)rechten. Mijn verlies in deze zijn:

1. Dat ik in de toekomst geen gebruik van dit (woon)recht meer zou kunnen maken.
2. Dat ik in de nabije toekomst meer geluidshinder zou moeten verdragen, aangezien door het wegstrepen van het woonrecht het geluidsbelastingniveau binnen het kader van milieuwetgeving zal toenemen ten opzichte van puur recreatief gebruik. Deze "extra geluidsruimte" zal uiteindelijk ten goede komen aan WALIBI en de daar gehouden evenementen.
3. Dat het mij eerder (indirect) toegekende provinciale wooncontingent zal vervallen en zal overgaan/terugvallen aan de gemeente Dronten.
4. Dat ik een financiële waardevermindering van mijn bungalow zal ondervinden c.q. Bungalowpark De Bremerberg een planschade zal lijden aangezien er dan nog veel meer "onverkoopbare" bungalows op de verkooplijst zullen staan/komen. Het staat immers onomstotelijk vast dat recreatiewoningen in het algemeen beter in de markt liggen c.q. beter verkocht worden, als er ook permanente bewoning mag plaatsvinden. Dit principe heeft de gemeente Dronten zelf juridisch bevochten. (uitspraak Raad van State LJN: AE7479)
5. Dat ik het wegstrepen van de 15% als "Rechtsongelijkheid" ervaar tegenover bijvoorbeeld Villapark Buitenplaats Veluwemeer en/of Landal Waterpark. Hier heeft de gemeente Dronten zelf 20% permanente bewoning toegestaan en dat nadat de landelijke richtlijn van de VROM- inspectie en de brief van min. Dekker gepubliceerd waren. (uitspraak Raad van State LJN: AE7479)



Ik wil U daarom vriendelijk verzoeken af te zien van U voornemen om het percentage voor permanente bewoning in het nieuwe Bestemmingsplan Randzone (8060) op 0% te zetten.

Ik verzoek U het huidige percentage van 15% permanente bewoning voor Bungalowpark De Bremerberg ongemoeid te laten.

Met vriendelijke groet,

Christel und Helmut Feldhaar  
Ulmenweg 28, D 46397 Bocholt  
02871/39104  
ch.feldhaar@t-online.de

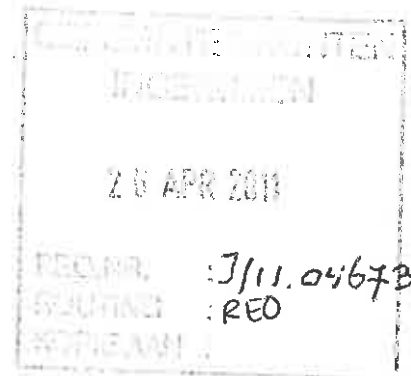
*Christel Feldhaar  
Helmut Feldhaar*

Bungalownummer: 185



**RECRON**

**Flevoland - Recreatieondernemers gemeente Dronten**



**Aan: De gemeenteraad van Dronten  
t.a.v de afdeling Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling  
Postbus 100  
8250 AC DRONTEN**

**Betreft: Zienswijze RECRON namens de recreatiesector op het  
Ontwerp bestemmingsplan Randmeerzone (8060)**

Zwaag, 20 april 2011

Geacht College,

Namens RECRON wil ik graag een zienswijze tegen het ontwerp bestemmingsplan Randmeerzone (8060) indienen.

Op hoofdlijnen onderschrijven wij het ontwerp bestemmingsplan. Nadat er aanvankelijk geen enkele communicatie met de ondernemers had plaatsgevonden, is dat in een later stadium ruimschoots goedge maakt. Wij zeggen het college hiervoor dank. Met onze eerdere opmerkingen is het nodige gedaan, zodat wij ons in grote lijnen goed kunnen vinden in het ontwerp bestemmingsplan.

Er is voor ons nog één principiële bezwaarpunt op het ontwerp bestemmingsplan en dat betreft de uitbreiding tot 40 kampeerplaatsen voor de minicamping P90. Het betreft hier het zogenaamde kamperen bij de boer.



In het verleden heeft hierover ook al correspondentie tussen RECRON en de gemeente plaatsgevonden. Een aantal jaren geleden meende de gemeente dat uitbreiding van het aantal kampeerplaatsen bij P90 tot 40 plaatsen mogelijk was door te spreken van een natuurcamping, terwijl de bestemming van het terrein agrarisch was en bleef. Uiteindelijk heeft het college het voorstel hiertoe ingetrokken.

Nu heeft het college weer iets anders verzonnen: *“Vanwege de ligging maakt deze camping meer onderdeel uit van de Oostrand dan van het landelijk gebied.”*

We kunnen deze redenering niet volgen. Aan dezelfde Stobbenweg liggen nog een stuk of twintig boerderijen die op die manier beoordeeld zouden kunnen worden.

In geldende beleidsregel “kleinschalige ontwikkelingen in het landelijk gebied 2008” van de provincie Flevoland is vastgelegd dat er maximaal 25 kampeerplaatsen bij de boer mogen zijn. Ook de gemeente heeft in de Beleidsnota Toerisme en Recreatie uit april 2008 vastgelegd dat kamperen bij de boer maximaal 25 plaatsen zou mogen tellen. In de motivatie om het tot dan toe geldende aantal van 15 plaatsen bij te stellen tot 25 werd expliciet de Provinciale beleidsregel genoemd.

We verzoeken u om het maximale aantal van 25 plaatsen te handhaven en niet weer een nieuwe categorie in te voeren.

Zoals eerder aangegeven hebben wij uiteraard geen bezwaar tegen uitbreiding van kampeerplaatsen, maar we zouden dan graag zien dat daarbij de bestemming kampeerterrein wordt verleend.

Met vriendelijke groet,  
RECRON

Arthur Helling

Regiomanager RECRON N-Holland & Flevoland

Mobiel: 06 -53 77 89 77, e-mailadres: [helling@recron.nl](mailto:helling@recron.nl)

Aan de Gemeenteraad van de gemeente Dronten  
t.a.v. de afdeling Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling  
Postbus 100  
8250 AC Dronten

GEMEENTE DRONTEN	
INGEDIENEN	
27 APR 2011	
REG.NR.	: I/11.04722
ROUTING	: R = o/Elleke
KOPJE AAN :	

**Betreft: Bezwaar Bestemmingsplan Randmeerzone (8060) Dronten met name de bestemmingsregels van "Verblijfsrecreatie" Bungalowpark De Bremerberg (RV7).**

(Plaats), datum  
Dronen, 19 4. 2011

Geachte Gemeenteraadsleden,

Bij deze wil ik bezwaar aantekenen tegen het nieuw omschreven percentage Permanente Bewoning in het Ontwerp Bestemmingsplan Randmeerzone (8060) voor Bungalow Park De Bremerberg (RV7).

Mijn bezwaar richt zich met name op het laten vervallen van rechten die in het eerdere Bestemmingsplan Veluwemeer eo (rechtsgeldig vanaf 11-08-1998) aan de Bungalowpark De Bremerberg en zomede direct aan mij als mede-eigenaar zijn verleend. Het gaat hier om het percentage van 15% aan permanente Bewoning die in het fungerende Bestemmingsplan rechtens waren toegekend c.q. als **legaal** werden ervaren en beleefd.

Met het geheel wegstrepen van het huidige recht tot een bepaalde permanente bewoning ontnemt U mij als lid/eigenaar de nodige (woon)rechten. Mijn verlies in deze zijn:

1. Dat ik in de toekomst geen gebruik van dit (woon)recht meer zou kunnen maken.
2. Dat ik in de nabije toekomst meer geluidshinder zou moeten verdragen, aangezien door het wegstrepen van het woonrecht het geluidsbelastingniveau binnen het kader van milieuwetgeving zal toenemen ten opzichte van puur recreatief gebruik. Deze "extra geluidsruimte" zal uiteindelijk ten goede komen aan WALIBI en de daar gehouden evenementen.
3. Dat het mij eerder (indirect) toegekende provinciale wooncontingent zal vervallen en zal overgaan/terugvallen aan de gemeente Dronten.
4. Dat ik een financiële waardevermindering van mijn bungalow zal ondervinden c.q. Bungalowpark De Bremerberg een planschade zal lijden aangezien er dan nog veel meer "onverkoopbare" bungalows op de verkooplijst zullen staan/komen. Het staat immers onomstotelijk vast dat recreatiewoningen in het algemeen beter in de markt liggen c.q. beter verkocht worden, als er ook permanente bewoning mag plaatsvinden. Dit principe heeft de gemeente Dronten zelf juridisch bevochten. (uitspraak Raad van State LJN: AE7479)
5. Dat ik het wegstrepen van de 15% als "Rechtsongelijkheid" ervaar tegenover bijvoorbeeld Villapark Buitenplaats Veluwemeer en/of Landal Waterpark. Hier heeft de gemeente Dronten zelf 20% permanente bewoning toegestaan en dat nadat de landelijke richtlijn van de VROM- inspectie en de brief van min. Dekker gepubliceerd waren. (uitspraak Raad van State LJN: AE7479)

Ik wil U daarom vriendelijk verzoeken af te zien van U voornemen om het percentage voor permanente bewoning in het nieuwe Bestemmingsplan Randzone (8060) op 0% te zetten.

Ik verzoek U het huidige percentage van 15% permanente bewoning voor Bungalowpark De Bremerberg ongemoeid te laten.

Met vriendelijke groet,

Naam Geory Dittert  
Adres Varenholzstr. 49, 44869 Bochum, Deutschland  
Tel: 02327171650  
Email-adres

Bungalownummer: xxx 195

24

De Gemeenteraad van Dronten  
t.a.v. Afdeling Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling  
Postbus 100  
8250 AC DRONTEN

**TEVENS PER TELEFAX: 0321 – 313 130**

GEMEENTE DRONTEN	
INGEKOMEN	
- 9 MEI 2011	
REG.NR.	: J/11.05100
ROUTING	: RED
KOPIE AAN	:

A.J. Veeman en I. Cremer  
Bijsselseweg 11-146  
8256 RE Biddinghuizen

**Biddinghuizen, 9 mei 2011**

Betreft: zienswijze  
Inzake: ontwerp bestemmingsplan "Randmeerzone (8060)"

Geachte leden van de Gemeenteraad,

Bij deze vullen wij de gronden van onze pro forma zienswijze aan. Het College heeft ons een termijn verleend tot en met 9 mei 2011 om de zienswijze inhoudelijk aan te vullen.

Onze zienswijze richt zich tegen het wegbestemmen van de 15% toegestane permanente bewoning op bungalowpark De Boschberg; o.a. verwoord in artikel 19 van de planregels, op verschillende plekken in de toelichting waaronder pagina 38 en 39 en tot slot uitgebreid verwoord in de inspraak- en vooroverleggerapportage in paragraaf 2.1.1..

Onze persoonlijke situatie is als volgt. De permanente bewoning van onze bungalow op de Boschberg door ondergetekenden is aangevangen in de periode vóór 11 augustus 1998. Tot op de dag van vandaag is deze permanente bewoning ononderbroken geweest. Wij hebben onze woning dus gekocht – en sindsdien gebruikt ten behoeve van permanente bewoning – voordat het bestemmingsplan Veluwemeer en omstreken van kracht werd. In voornoemd bestemmingsplan is 15% permanente bewoning op de Boschberg toegestaan. In de periode voor het vigerende bestemmingsplan was niets geregeld t.a.v. het thema permanente bewoning van de Boschberg. Zowel op basis van het bestemmingsplan Veluwemeer en omstreken en het overgangsrecht bewonen wij onze bungalow volstrekt

legaal. Op basis van het overgangsrecht en op basis van voornoemd bestemmingsplan hebben wij dan ook het recht om onze bungalow ten behoeve van permanente bewoning te verkopen: dit recht wordt met het ontwerp bestemmingsplan wegbestemd.

In de inspraak en vooroverlegrapportage wordt aangegeven dat de 15% regeling niet is geormerkt. Dat is een onjuiste aanname. Op basis van anciënniteit en op basis van het in het omgevingsrecht veelvuldig toegepaste beginsel "wie het eerst komt, die het eerst maakt" is de 15% wel degelijk toe te rekenen aan bepaalde bungalows. Op basis van voornoemde beginselen behoren wij tot de categorie bewoners welke – aantoonbaar – tot genoemde 15% behoren. Daarnaast biedt het overgangsrecht bescherming aan gevestigde belangen en rechten die bij de invoering van een nieuwe regeling de bestaande toestand niet dekt.

Het wegbestemmen van de huidige legale situatie wordt gecompenseerd met een persoonsgebonden beschikking. Het niet meer kunnen verkopen ten behoeve van permanente bewoning zal leiden tot een forse waardedaling van onze woning. Met een dergelijke financiële aderlating kunnen wij niet instemmen.

Wij kunnen ook niet instemmen met de argumenten die worden aangevoerd op grond waarvan de 15% regeling, die nog wel in het voorontwerp stond, is gesneuveld.

In de eerste plaats is het advies van de VROM inspectie is gericht op onrechtmatige bewoning van recreatiewoningen. Zoals hiervoor aangegeven is 15% permanente bewoning op de Boschberg rechtmatig. Het wegbestemmen van deze rechtmatige situatie is niet noodzakelijk, en bovendien niet beargumenteerd. Bovendien adviseert de VROM inspectie slechts, uw gemeenteraad is niet gebonden aan dit advies.

Het gemeentelijke beleid, zoals verwoord in notitie U04.012919, is in strijd met het bestemmingsplan Veluwemeer en omgeving. Voor permanente bewoners van voor de peildatum 11 augustus 1998 bestaat er op grond van het overgangsrecht geen noodzaak tot het verlenen van een persoonsgebonden beschikking. Op basis van het vigerende bestemmingsplan is er eveneens geen noodzaak tot het afgeven van een dergelijke beschikking: de permanente bewoning is al legaal op basis van het plan op zich. Daarvoor is immers de 15% regeling in het leven geroepen. In tegenstelling tot hetgeen in de inspraakrapportage is opgenomen betwisten wij overigens met klem dat wij ooit een dergelijke persoonsgebonden beschikking hebben ontvangen.

Ook de brief van Minister Dekker van 11 november 2003 en het later daar op afgestemde beleid is expliciet bedoeld voor bestrijding van illegale bewoning van recreatiewoningen. Nogmaals, wij bewonen onze bungalow legaal: er is dus sprake van het wegbestemmen van een legale situatie. Een dergelijke ingrijpende wijziging met aanzienlijke financiële gevolgen voor betrokkenen behoeft een gedegen motivering. Deze motivering zien wij in het plan niet terug. Wij zien de noodzaak tot het wijzigen van de huidige 15% regeling dan ook niet. De voorgestelde persoonsgebonden beschikking ter compensatie van het wegbestemmen van de huidige situatie neemt de negatieve financiële consequenties niet weg. De conclusie uit de inspraaknota dat er geen planschade ten gevolge van het bestreden plan ontstaat delen wij eveneens niet.



Naast de financiële consequenties voor betrokkenen heeft het uitsterfbeleid naar onze mening ook ongewenste sociale en maatschappelijke gevolgen voor de Boschberg en omgeving. De huidige permanente bewoning zorgt voor sociale controle in en om het park en zorgt er voor dat de aanwezige voorzieningen op een basisniveau blijven. Zeker in de luwe perioden buiten de vakanties om zal een situatie zonder vaste bewoners leiden tot een uitgestorven park, met alle risico's voor verpaupering of sociaal ongewenste situaties.

De Boschberg is een park welke niet meer voldoet aan de huidige en moderne eisen die de gemiddelde recreatieve huurder aan een vakantiewoning stelt. Rust en ruimte zijn de kernkwaliteiten, maar daarnaast kan geen tropisch zwemparadijs, entertainment of een spectaculaire speeltuin aan huurders worden geboden. Met andere woorden; voor commerciële verhuur is slechts een beperkt publiek beschikbaar. Het zelfde geldt voor de animo om een tweede woning privé als recreatiewoning te gebruiken. Verhuur of verkoop van de woningen is dus beperkt mogelijk. Deze negatieve spiraal wordt versterkt door dalende prijzen van de recreatiewoningen en daaraan gekoppeld achterstallig onderhoud. Al met al geen wenselijke ontwikkeling, welke door het schrappen van de 15% regeling aanzienlijk wordt versterkt.

Concluderend zijn wij dan ook van mening dat (i) primair het huidige beleid van 15% permanente bewoning gehandhaafd dient te blijven en het mogelijk blijft voor bewoners die onder genoemd percentage vallen hun woning als permanent bewoonbaar te verkopen, (ii) subsidiair dat uitbreiding van permanente bewoning wenselijk is om de bungalowprijzen en het sociaal- maatschappelijke klimaat op de Boschberg op peil te houden.

Wij verzoeken u dan ook om het bestemmingsplan op bovengenoemde punten aangepast vast te stellen.

Vertrouwende u naar behoren te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,



A.J. Veeman en I. Cremer



Dhr. W.H. Lodewijk en Mw. Y.F.M. Lodewijk-Dudink  
Dokter Duetzlaan 27  
2242 RS Wassenaar  
Tel: 070 5140813  
Email: [lodewy@planet.nl](mailto:lodewy@planet.nl)

Recreatiepark De Boschberg  
Bijsselseweg 11-171  
8256 RE Biddinghuizen

Gemeente Dronten  
Afdeling bestemmingsplannen  
Postbus 100  
8250 AC Dronten

Wassenaar, 30 april 2011

I/11.04903  
leo/S11/11

Betreft: overgangsrecht gebruik recreatiewoning voor permanente bewoning

Geachte heer, mevrouw,

Via bewoners van het recreatiepark De Boschberg zijn wij op de hoogte gebracht van uw voornemen vele mensen/panden op de Boschberg de status te geven van 'voortzetting gebruik recreatiewoning voor permanente bewoning'.

Onze woning staat niet op deze lijst. Dit vinden wij toch wel vreemd.

Wij hebben de woning gekocht in 2005. Op dat moment was bekend dat mensen die, ik meen voor 2004 de woning hadden betrokken, gedoogd werden en iedereen daarna zou daar buiten vallen. Nu is deze regeling, terecht ruimhartig uitgebreid, maar dat betekent ook dat wij nu de boot dreigen te missen.

Wij zijn nu nog economisch verbonden aan Wassenaar, maar willen als wij met pensioen gaan over 5 jaar ook de mogelijkheid hebben de recreatiewoning permanent te betrekken.

Doordat wij ons netjes aan de regels hebben gehouden, lijkt deze mogelijkheid ons te worden ontnomen.

Hierbij verzoeken wij u onze recreatiewoning 11-171 toe te voegen aan de lijst, waarvan ik een kopie heb verkregen via het inzagerecht. Bedoelde lijst hoort bij: 'Bestemmingsplan Dronten – Randmeerzone (8060) – Buro Vijn – Status: Ontwerp / 01-03-11.

In afwachting van uw reactie, met vriendelijke groet,

Dhr. W.H. Lodewijk en Mw. Y.F.M. Lodewijk-Dudink

