



**GEMEENTE  
DRONTEN**

**BESTEMMINGSPLAN  
DE BOSCHBERG EN DE BREMERBERG (8068)**



**Rho**  
—  
**ADVISEURS  
VOOR  
LEEFRUIMTE**



**TOELICHTING**

**INHOUDSOPGAVE**

<b>1. INLEIDING</b>	<b>1</b>
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Plangebied	2
1. 3. Planologische regeling	3
1. 4. Leeswijzer	4
<b>2. BELEIDSKADER</b>	<b>5</b>
2. 1. Rijksbeleid	5
2. 2. Provinciaal beleid	6
2. 3. Gemeentelijk beleid	7
<b>3. OMGEVINGSASPECTEN</b>	<b>9</b>
3. 1. Milieuzonering	9
3. 2. Wegverkeerslawaaï	9
3. 3. Water	9
3. 4. Bodem	10
3. 5. Archeologie	10
3. 7. Ecologie	11
3. 8. Externe veiligheid	11
3. 9. Luchtkwaliteit	12
3. 10. Kabels, leidingen en zoneringen	12
<b>4. JURIDISCHE TOELICHTING</b>	<b>13</b>
4. 1. Algemeen	13
4. 2. Bestemmingen	13
4. 3. Algemene aanduidingsregels	14
<b>5. UITVOERBAARHEID</b>	<b>15</b>
5. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	15
5. 2. Economische uitvoerbaarheid	15
<b>BIJLAGEN</b>	
Bijlage 1	Inspraak- en overlegnota



## 1. INLEIDING

### 1. 1. Aanleiding

De gemeente Dronten beschikt over een 60 kilometer lange kustlijn met grote (water)recreatieve mogelijkheden. Voor het gemeentelijk grondgebied dat grenst aan het Veluwemeer, het Drontermeer, het Vossemeer, het Ketelmeer en het IJsselmeer, heeft de gemeente het bestemmingsplan 'Randmeerzone' (8060) opgesteld. Dit plan is op 24 november 2011 vastgesteld. Uitgangspunt is een conserverend bestemmingsplan dat de huidige activiteiten respecteert en dat geen nieuwe grote ontwikkelingen mogelijk maakt. Het randmeergebied is een gevarieerd gebied bestaande uit voornamelijk agrarische gronden, natuurgebieden, bossen, (verblijfs)recreatiegebieden, stranden en water. De randmeerzone is het belangrijkste concentratiegebied van dag- en verblijfsrecreatie en watersport in de gemeente Dronten.

De bungalowparken 'De Boschberg' en 'De Bremerberg' zijn gelegen in deze zogenaamde 'randmeerzone'. Het betreft hier twee particuliere vakantieparken met recreatiebungalows, waarvan een aantal wordt verhuurd. Zowel op bungalowpark 'De Boschberg' als op 'De Bremerberg' is sprake van permanente bewoning van een aantal recreatiebungalows.

Het bestemmingsplan *Randmeerzone (8060)* voorzag in eerste instantie in een persoonsgebonden overgangsrecht-regeling om op termijn het percentage permanente bewoning op beide parken terug te brengen naar 0. Deze regeling is echter door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State niet geaccepteerd, omdat een deel van de bedoelde recreatiewoningen op grond van het daarvoor geldende bestemmingsplan bij recht permanent bewoond mocht worden. Naar aanleiding van die uitspraak van de Raad van State (uitspraak 201201261/1/R2, 15 mei 2013) zijn dan ook de recreatiewoningen op 'De Boschberg' en 'De Bremerberg' waar in de huidige situatie sprake is van permanente bewoning, buiten het bestemmingsplan *Randmeerzone (8060)* gelaten. Voor de betreffende woningen wordt ter reparatie een afzonderlijk bestemmingsplan door de gemeente in procedure gebracht. Op basis van de uitspraak wordt -in plaats van persoonsgebonden overgangsrecht- een uitsterfregeling voor permanente bewoning van de recreatiewoningen opgenomen. Onderhavig bestemmingsplan voorziet hierin.

Tevens grijpt de gemeente Dronten hiermee de mogelijkheid aan om een nieuwe definitie van permanente bewoning voor het gehele plangebied van het bestemmingsplan *Randmeerzone* op te nemen. Voor 'De Boschberg' en 'De Bremerberg' wordt deze nieuwe definitie in het gelijknamige, voorliggende bestemmingsplan verwerkt.

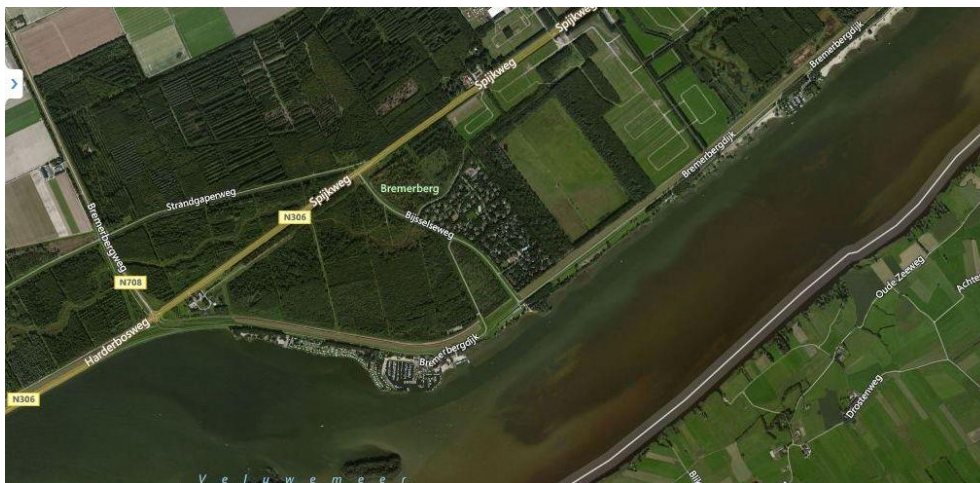
Daarnaast is in het voorliggende bestemmingsplan de erfbebebouwingsregeling bij recreatiewoningen afgestemd op de regeling van (bedrijfs)woningen in die zin dat overkappingen bij de oppervlakte van de erfbebouwing worden meegerekend.

Voor de overige delen van het bestemmingsplan *Randmeerzone (8060)*, die onherroepelijk zijn, wordt de nieuwe definitie en de aangepaste erfbouwingsregeling van toepassing via een partiële herziening van dat bestemmingsplan. Deze partiële herziening is gelijktijdig met het voorliggende bestemmingsplan in procedure gebracht.

## 1. 2. Plangebied

De bungalowparken 'De Boschberg' en 'De Bremerberg' maken deel uit van de zogenaamde randmeerzone, het grondgebied dat grenst aan het Veluwemeer, het Drontermeer, het Vossemeer, het Ketelmeer en het IJsselmeer. Bungalowpark 'De Bremerberg' is een particulier vakantiepark met 220 recreatiebungalows, waarvan een aantal wordt verhuurd. Bungalowpark 'De Boschberg' is een particulier vakantiepark met 178 recreatiebungalows, waarvan een aantal wordt verhuurd. De beide parken zijn gelegen aan de Bijsselseweg te Biddinghuizen, vlak bij het Veluwemeer. De Bijsselseweg vormt een verbinding tussen de Spijkweg en de langs het Veluwemeer lopende Bremerbergdijk.

Het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan heeft alleen betrekking op de recreatiewoningen binnen de beide recreatieparken waar sprake is van permanente bewoning. Het bestemmingsplan voorziet in een regeling waarbij -in plaats van persoonsgebonden overgangsrecht- een uitsterfregeling voor permanente bewoning van de betreffende recreatiewoningen wordt opgenomen.



*Luchtfoto ligging plangebied ( bron: Bing maps)*

Deze regeling is daarmee van toepassing op:

- De Boschberg (bestemming "Recreatie - Verblijfsrecreatie 3") voor zover het de percelen Bijsselseweg 11 nummers 2, 17, 23, 28, 30, 31, 33, 34, 39, 41, 42, 47, 50, 56, 60, 63, 65, 69, 70, 73, 82, 83, 84, 88, 90, 101, 103, 106, 111, 113, 117, 118, 121, 122, 124, 125, 127, 130, 131, 135, 137, 138, 139, 140, 143, 144, 146, 158, 160, 161, 162, 165, 166, 169, 173, 174 en 177 betreft;

- De Bremerberg (bestemming “Recreatie - Verblijfsrecreatie 6”) voor zover het de percelen Bijsselseweg 3 nummers 5, 8, 9, 14, 18, 21, 23, 25, 49, 59, 78, 92, 100, 115, 119, 121, 124, 128, 135, 141, 168, 172, 173, 184, 192 en 219 betreft.

### 1. 3. Planologische regeling

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, nl. “Notitie permanente bewoning”. 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)*.

#### *Situatie De Boschberg en De Bremerberg*

Doordat de plandelen van ‘De Boschberg’ en ‘De Bremerberg’ door de Raad van State zijn vernietigd het bestemmingsplan *Randmeerzone (8060)*, is voor deze delen het bestemmingsplan *Veluwemeer en omgeving*, onherroepelijk geworden in 1998, weer geldend. Dit bestemmingsplan 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.

De 15% aan bungalows die op ‘De Bremerberg’ en ‘De Boschberg’ permanent bewoond mogen worden, is 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 - op grond van gegevens van de GBA- de 15% wel overschreden.

Voordat het bestemmingsplan *Veluwemeer en omgeving* in werking trad, gold een bestemmingsplan waarin permanente bewoning was uitgesloten.

‘De Boschberg’ en ‘De Bremerberg’ liggen in een gebied dat onderdeel vormt van de Veluwemeer kustzone tussen Hardersluis en de Elburgerbrug. Deze zone vormt een intensieve recreatiezone voor verblijfsrecreatie en intensieve dagrecreatie (recreatiezwaartepunt)<sup>1)</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.

---

<sup>1)</sup> Bron: Beleidsnota Toerisme en Recreatie, gemeente Dronten, september 2008.

Het bestemmingsplan *Randmeerzone (8060)* voorzag in eerste instantie in een persoonsgebonden overgangsrecht-regeling om op termijn het percentage permanente bewoning op beide parken terug te brengen naar 0. Zoals in de eerste paragraaf van dit hoofdstuk beschreven heeft deze regeling de eindstreep niet gehaald.

Voor de betreffende woningen wordt ter reparatie een afzonderlijk bestemmingsplan door de gemeente in procedure gebracht. Op basis van de uitspraak wordt -in plaats van persoonsgebonden overgangsrecht- een uitsterfregeling voor permanente bewoning van de recreatiewoningen opgenomen. Onderhavig bestemmingsplan voorziet hierin.

#### **1. 4. Leeswijzer**

In hoofdstuk 2 worden de uitgangspunten getoetst aan het, voor het plangebied relevante, beleid op de verschillende niveaus. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de omgevingsaspecten. Vervolgens worden in hoofdstuk 4 de maatschappelijk en economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan besproken.



## **2. BELEIDSKADER**

### **2. 1. Rijksbeleid**

#### **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte**

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. De nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vervangt verschillende bestaande nota's zoals de Nota Ruimte, de agenda Landschap en de agenda Vitaal Platteland.

Het Rijk laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies en kiest voor een selectieve inzet van rijksbeleid op 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk voor de resultaten. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

#### **Besluit algemene regels ruimtelijke ordening**

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden. Het Barro stelt niet alleen regels omtrent de 13 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, maar stelt ook regels die in bestemmingsplannen moeten worden opgenomen.

#### **Beleid permanente bewoning van recreatiewoningen**

Het Rijk is geen voorstander van permanente bewoning van recreatiewoningen. Slechts onder voorwaarden is legalisatie mogelijk. De hoofdlijnen van het rijksbeleid ten aanzien van permanente bewoning van recreatieverblijven is weergegeven in de kamerbrief van 10 oktober 2003 ("Permanente bewoning van recreatiewoningen). Kern van het probleem is dat het permanent bewonen van recreatieverblijven in bestemmingsplannen niet is toegestaan, maar dat het desondanks in de praktijk voorkomt. 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'.

Deze verruiming van het ruimtelijk beleid ten aanzien van wonen in het landelijk gebied biedt gemeenten en provincies meer mogelijkheden om, op grond van hun reguliere bevoegdheden, bestemmingswijzigingen door te voeren voor situaties waar op 31 oktober 2003 onrechtmatig in een recreatiewoning wordt gewoond (van 'recreatie' naar 'wonen'). Dit betekent onder andere dat bedoelde bestemmingswijzigingen in ieder geval niet kunnen worden doorgevoerd in de genoemde waardevolle en/of kwetsbare gebieden. Bij de afweging om eventueel tot een bestemmingswijziging over te gaan spelen op lokaal en regionaal niveau vele ruimtelijke en regionaal economische factoren een rol, waaronder het belang van het borgen van voldoende verblijfsrecreatief aanbod en het borgen en ontwikkelen van de kwaliteit en leefbaarheid van het landelijk gebied.

Gezien de beleidsverruiming wordt aan gemeenten en provincies ook de mogelijkheid geboden om voor complexen van recreatiewoningen waar nu feitelijk in

grote mate onrechtmatig wordt gewoonnd een bestemmingswijziging door te voeren (van 'recreatie' naar 'wonen'). Gedoeld wordt hierbij op complexen van recreatiewoningen:

- die op 31 oktober 2003 in grote mate onrechtmatig worden bewoond;
- die zijn gelegen buiten de hierboven genoemde waardevolle en/of kwetsbare gebieden;
- die thans niet bedrijfsmatig worden geëxploiteerd;
- waarvan de woningen voldoen aan het Bouwbesluit;
- en waarvan een bestemmingswijziging niet in strijd is met de toepasselijke milieuwetgeving.

Het is niet de bedoeling dat complexen waar niet of nauwelijks wordt gewoonnd worden omgezet. 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. Gemeenten en provincies kunnen een eigen afweging maken, mede op grond van lokaal / provinciaal beleid over kwetsbare gebieden. Mocht een bestemmingswijziging niet aan de orde zijn, dan dienen gemeenten te handhaven en geldt de mogelijkheid van een persoonsgebonden beschikking.

*Conclusie rijksbeleid: Het plangebied en/of de voorgestane regeling raken geen rijksbelangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en in het Barro. De in dit plan voorgestane regeling is in overeenstemming met het algemene beleid op rijksniveau ten aanzien van permanente bewoning van recreatiewoningen.*

## **2. 2. Provinciaal beleid**

### **Omgevingsplan Flevoland 2006**

Het beleidskader van de provincie Flevoland voor het totale omgevingsbeleid is omschreven in het Omgevingsplan Flevoland 2006. In dit plan wordt het integrale omgevingsbeleid voor de periode 2006-2015 neergelegd met een doorkijk naar 2030. Het beleid is gebaseerd op een visie voor de periode tot 2030, waarin de hoofdlijnen voor de gewenste verdere ontwikkeling worden geschetst. De provincie ziet in de oostelijke randzone van Flevoland belangrijke kansen voor verdere ontwikkeling van verblijfsrecreatie en waterrecreatie. Het Omgevingsplan Flevoland 2006 vermeldt voorts dat permanente bewoning van recreatiewoningen- en accommodaties niet is toegestaan.

#### *Conclusie provinciaal beleid*

*Het plangebied van dit bestemmingsplan heeft betrekking op de recreatiewoningen binnen de beide recreatieparken, waar in de huidige situatie sprake is van permanente bewoning. Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een regeling waarbij -in plaats van persoonsgebonden overgangsrecht- een uitsterfregeling voor permanente bewoning van de betreffende recreatiewoningen wordt opgenomen. De in dit plan voorgestane regeling is in overeenstemming met het beleid*

*op provinciaal niveau ten aanzien van permanente bewoning van recreatiewoningen.*

## **2. 3. Gemeentelijk beleid**

### **Structuurvisie Dronten 2030**

De Structuurvisie Dronten 2030 (vastgesteld op 29 november 2012) schetst het ruimtelijk en economisch perspectief tot aan 2030 en beschrijft de toekomst van onze gemeente op het gebied van wonen, recreatie, de agrarische sector, natuur, infrastructuur, economie en het voorzieningenniveau van onze kernen. De visie geeft op al die ruimtelijk economische thema's een duidelijke richting en laat zien hoe de gemeente de kwaliteiten die zij heeft, toekomstbestendig maakt. In de dynamische uitvoeringsparagraaf is vastgelegd hoe de doelen verwezenlijkt kunnen worden en hoe invulling gegeven kan worden aan de mogelijkheden te verevenen.

De gemeente wil in de komende jaren het belang van de oostrand voor recreatie en toerisme vergroten en het gebied nog meer als toeristische regio of landstreek op de kaart zetten. Versterking van recreatie en toerisme kan een substantiële bijdrage leveren aan de noodzakelijke groei van werkgelegenheid van de gemeente Dronten en de Provincie Flevoland. Op een aantal plaatsen kan de kwaliteit en de uitstraling van de recreatievoorzieningen worden verbeterd door een beter beheer en een goede landschappelijke inpassing. Zoals het aantrekkelijker en toegankelijker maken van de bosgebieden in de Randmeerzone voor recreanten.

In de structuurvisie wordt aangegeven dat in de hele gemeente Dronten het bewonen van recreatiewoningen uitgesloten is (met in achtneming van eventueel verleende persoonsgebonden beschikkingen en overgangssituaties).

### **Beleidsnota Toerisme en Recreatie (april 2008)**

Vertrekpunt voor de beleidsnota Toerisme en Recreatie 2008 is de vraagstelling welke visie de gemeente Dronten heeft op het toeristisch-recreatief gebied voor de komende vijf tot tien jaar en op welke wijze kan deze visie worden gerealiseerd.

De centrale ligging van Dronten in Nederland in combinatie met de ruimte en de eerder genoemde kwaliteiten zorgen ervoor dat de gemeente Dronten een interessante plaats is om een toeristisch recreatief bedrijf te vestigen. Met name diversiteit ten opzichte van het bestaande aanbod wordt aangemoedigd evenals nieuwe initiatieven die onderscheidend zijn. Bij de vestiging van een nieuwe toeristisch-recreatieve ondernemer zal er rekening gehouden moeten worden met het landschap en de omgevingskwaliteit. De huidig bestaande zonering zal behouden blijven en worden aangevuld. Voor de Veluwemeer kustzone tussen Hardersluis en de Elburgerbrug worden de volgende accenten aangegeven: "Intensieve recreatiezone voor verblijfsrecreatie en intensieve dagrecreatie → recreatiezwaartepunt. Tevens recreatiegebied voor inwoners van Biddinghuizen".

**“Ontdek die ruimte in Dronten”, toekomstvisie 2025**

De toekomstvisie 2025 wil weergeven wat voor een gemeenschap Dronten in 2025 wil zijn. De toekomstvisie moet richtsnoer zijn voor het handelen van het gemeentebestuur. Bij elke beleidsnota die het gemeentebestuur opstelt is de vraag aan de orde: passen de in de nota verwoorde ideeën en plannen bij de toekomstvisie? Daarnaast wil het gemeentebestuur met de toekomstvisie inwoners, bedrijven, instellingen en collega-overheden uitnodigen te komen met ideeën, initiatieven en plannen.

**Oostkant Dronten Strategische Visie (juli 2010)**

De Oostkant van Dronten is een bijzonder gebied. Grote natuurwaarden en uitgebreide recreatiemogelijkheden komen hier samen. Er is behoefte aan een visie die op structuurniveau duidelijk maakt hoe recreatie en natuur samen kunnen gaan en tot expressie kunnen komen in een aantrekkelijk landschap voor de toekomst. Gemeente Dronten ontwikkelde daartoe de Strategische Visie Oostkant die wordt beschouwd als ruimtelijk streefbeeld voor de lange termijn. Naast de gebruikelijke regelgeving kan de visie dienen als kader waartegen ontwikkelingen die op het gebied afkomen kunnen worden afgezet en beoordeeld. De Strategische Visie zal dienen als bouwsteen voor de later op te stellen structuurvisie voor de gemeente als geheel. Het accent ligt op het binnendijkse gebied, omdat voor de Randmeren eigen plantrajecten lopen (Natura 2000 beheerplannen).

**Beleid permanente bewoning recreatiewoningen**

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, nl. “Notitie permanente bewoning”. Ook het doel van deze notitie is om bestaande permanente bewoning van recreatieverblijven af te bouwen. Dit beleid was de basis voor het terugbrengen van het percentage van 15% naar 0% in het bestemmingsplan “Randmeerzone (8060)”.

*Conclusie gemeentelijk beleid: de in dit bestemmingsplan voorgestane regeling is passen binnen het algemene beleid ten aanzien van recreatie en toerisme in de gemeente Dronten en is tevens gericht op het beleid om bestaande permanente bewoning van recreatieverblijven af te bouwen.*

### **3. OMGEVINGSASPECTEN**

#### **3. 1. Milieuzonering**

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (woningen) noodzakelijk. Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). Een richtafstand kan worden beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten.

Het plangebied van dit bestemmingsplan heeft alleen betrekking op de recreatiewoningen binnen de beide recreatieparken, waar in de huidige situatie sprake is van permanente bewoning. Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een regeling waarbij -in plaats van persoonsgebonden overgangsrecht- een uitsterfregeling voor permanente bewoning van de betreffende recreatiewoningen wordt opgenomen. Vanuit de milieuzonering bestaan geen beperkingen voor dit bestemmingsplan.

#### **3. 2. Wegverkeerslawaaï**

Op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) geldt rond wegen met een maximumsnelheid hoger dan 30 km/uur, spoorwegen en inrichtingen die 'in belangrijke mate geluidhinder veroorzaken', een geluidzone. Bij de ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen deze geluidzones moet akoestisch onderzoek worden uitgevoerd om aan te tonen dat de ontwikkeling voldoet aan de voorkeursgrenswaarden die in de wet zijn vastgelegd. Indien niet aan de voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan, kan het bevoegd gezag hogere grenswaarden vaststellen.

Het plangebied van dit bestemmingsplan heeft alleen betrekking op de recreatiewoningen binnen de beide recreatieparken, waar in de huidige situatie sprake is van permanente bewoning. Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een regeling waarbij -in plaats van persoonsgebonden overgangsrecht- een uitsterfregeling voor permanente bewoning van de betreffende recreatiewoningen wordt opgenomen. Een akoestisch onderzoek is derhalve niet nodig.

#### **3. 3. Water**

Het plangebied van dit bestemmingsplan heeft alleen betrekking op de recreatiewoningen binnen de beide recreatieparken, waar in de huidige situatie sprake is van permanente bewoning. Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een regeling waarbij -in plaats van persoonsgebonden overgangsrecht- een uitsterfregeling voor permanente bewoning van de betreffende recreatiewoningen wordt opgenomen. Het bestemmingsplan voorziet aldus uitsluitend in nieuwe juridisch-planologische regeling voor een aantal bungalows op de bungalowparken De Boschberg en De Bremerberg en heeft verder geen gevolgen voor de waterhuishouding in het plangebied.

### **3. 4. Bodem**

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening moet in geval van ruimtelijke ontwikkelingen worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. Ter plaatse van locaties die verdacht worden van bodemverontreiniging, moet ten minste verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd. In geval van verontreinigingen is de Wet bodembescherming van toepassing. In de wet is geregeld dat indien ter plaatse van een plangebied ernstige verontreinigingen worden aangetroffen, er sprake is van een saneringsgeval.

Het plangebied van dit bestemmingsplan heeft alleen betrekking op de recreatiewoningen binnen de beide recreatieparken, waar in de huidige situatie sprake is van permanente bewoning. Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een regeling waarbij -in plaats van persoonsgebonden overgangsrecht- een uitsterfregeling voor permanente bewoning van de betreffende recreatiewoningen wordt opgenomen. Een verkennend bodemonderzoek voor deze regeling is niet nodig. Er ontstaan als gevolg van dit bestemmingsplan geen risico's voor de volksgezondheid.

### **3. 5. Archeologie**

Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving is in 2007 de Wet op de archeologische monumentenzorg als onderdeel van de Monumentenwet in werking getreden. De kern van deze wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven. De wet verplicht gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen en projecten rekening te houden met de in hun bodem aanwezige waarden.

Het plangebied van dit bestemmingsplan heeft alleen betrekking op de recreatiewoningen binnen de beide recreatieparken, waar in de huidige situatie sprake is van permanente bewoning. Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een regeling waarbij -in plaats van persoonsgebonden overgangsrecht- een uitsterfregeling voor permanente bewoning van de betreffende recreatiewoningen wordt opgenomen. Bij de voorgenomen regeling is geen sprake van bodemingrepen. Voor het project kan dan ook geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen op het gebied van archeologische waarden zijn.

### **3. 6. Cultuurhistorie**

De rol van cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening is de laatste jaren sterk toegenomen. Bij het opstellen van plannen moeten cultuurhistorische waarden tijdig in beeld worden gebracht. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt in dat verband specifieke eisen aan het opstellen van ruimtelijke plannen. Waar mogelijk moeten cultuurhistorische waarden worden behouden of versterkt. Cultuurhistorie is daarmee een sturend onderdeel geworden in de ruimtelijke ordening.

Het plangebied van dit bestemmingsplan heeft alleen betrekking op de recreatiewoningen binnen de beide recreatieparken, waar in de huidige situatie sprake is

van permanente bewoning. Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een regeling waarbij -in plaats van persoonsgebonden overgangsrecht- een uitsterfregeling voor permanente bewoning van de betreffende recreatiewoningen wordt opgenomen. Het behouden of versterken van cultuurhistorische waarden is in dit plan niet aan de orde.

### **3. 7. Ecologie**

Bij elk ruimtelijk project dient met het oog op de natuurbescherming rekening te worden gehouden met de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Hierbij dient te worden aangetoond dat als gevolg van de geplande activiteiten de natuurdoelstellingen van beschermde natuurgebieden en de gunstige staat van instandhouding van waardevolle dier- en plantensoorten niet in het geding komen. Er wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Het Veluwemeer ligt op korte afstand van het plangebied van dit bestemmingsplan en behoort, tezamen met de overige randmeren, tot de Natura-2000 gebieden. Het plangebied van dit bestemmingsplan heeft alleen betrekking op de recreatiewoningen binnen de beide recreatieparken, waar in de huidige situatie sprake is van permanente bewoning. Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een regeling waarbij -in plaats van persoonsgebonden overgangsrecht- een uitsterfregeling voor permanente bewoning van de betreffende recreatiewoningen wordt opgenomen. Gezien de aard van de regeling is gebiedsbescherming is dan ook niet aan de orde.

Voor alle soorten geldt de zorgplicht. Deze schrijft voor dat men verplicht is om alles wat redelijkerwijze mogelijk is, te doen of juist te laten om schade aan wilde planten en dieren zo veel mogelijk te voorkomen. De voorgestane regeling ziet toe op een uitsterfregeling voor permanente bewoning van de betreffende recreatiewoningen. Deze regeling heeft geen negatief effect op de op de locatie voorkomende soorten. Het project veroorzaakt geen conflicten met de Flora- en faunawet.

### **3. 8. Externe veiligheid**

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beperken van de risico's voor de burger door bovengenoemde activiteiten.

Hiertoe zijn risico's gekwantificeerd, namelijk door middel van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico (PR) is de berekende kans per jaar, dat een persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft. Het Groepsrisico (GR) is de kans dat een groep mensen overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het GR moet worden gezien als een maat voor maatschappelijke ontwrichting.

De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in onder andere het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), de Circulaire risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen (cRNVGS) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Uit de risicokaart van de provincie Flevoland blijkt dat in en nabij het plangebied van dit bestemmingsplan geen risico-bronnen aanwezig zijn. Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt.

### **3. 9. Luchtkwaliteit**

Een onderdeel van de Wet milieubeheer betreft luchtkwaliteit. De wet is bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging, aan te pakken.

Voor bepaalde initiatieven is bepaald dat deze 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het plangebied van dit bestemmingsplan heeft alleen betrekking op de recreatiewoningen binnen de beide recreatieparken, waar in de huidige situatie sprake is van permanente bewoning. Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een regeling waarbij -in plaats van persoonsgebonden overgangsrecht- een uitsterfregeling voor permanente bewoning van de betreffende recreatiewoningen wordt opgenomen. Het bestemmingsplan draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Hiermee wordt voldaan aan de eisen zoals gesteld in de Wet milieubeheer.

### **3. 10. Kabels, leidingen en zoneringen**

In of nabij het plangebied van dit bestemmingsplan liggen geen kabels, leidingen of zones die een beperking vormen voor dit bestemmingsplan.



## 4. JURIDISCHE TOELICHTING

### 4. 1. Algemeen

In voorgaande hoofdstukken zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke situatie in het plangebied aangegeven. Deze uitgangspunten zijn getoetst aan de milieu- en omgevingsaspecten en het beleid. In dit hoofdstuk worden de bestemmingen en de bijbehorende regels beschreven.

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op dezelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2012 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen conform de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden, met inachtneming van de aanpassingen die voortvloeien uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) die op 1 oktober 2010 in werking is getreden.

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsbepalingen van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels (per bestemming) de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

Het Bro bepaalt dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting. Deze toelichting heeft echter geen juridische status, maar is wel belangrijk als het gaat om de onderbouwing van hetgeen in het bestemmingsplan is geregeld.

### 4. 2. Bestemmingen

#### **Recreatie - Verblijfsrecreatie 3 en Recreatie – Verblijfsrecreatie 6**

De recreatiewoningen waar eveneens permanent mag worden gewoond zijn in de Boschberg onder bestemming 'Recreatie-Verblijfsrecreatie 3' gebracht. De recreatiewoningen van bungalowpark de Bremerberg vallen onder de bestemming 'Recreatie-Verblijfsrecreatie 6'. De namen van beide bestemmingen komen overeen met de bestemmingen die eerder in het bestemmingsplan 'Randmeerzone (8060)' was toegekend. Inhoudelijk zijn deze afgestemd op de gerechtelijke uitspraak.

#### *Gebruiksregels*

De aangeduide recreatiewoningen mogen zowel permanent als recreatief worden bewoond. Hierbij is wel in de gebruiksregels bepaald dat op het moment dat de permanente woonfunctie is beëindigd, de betreffende recreatiewoning niet nogmaals voor permanente bewoning in aanmerking mag komen. Om dit te effectueren is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de aanduiding te verwijderen. Deze constructie leidt ertoe dat binnen de planperiode van het nieuwe bestem-

mingsplan formeel kan worden vastgesteld of in een concreet geval het gebruik van een recreatiewoning ten behoeve van permanente bewoning is beëindigd.

#### *Bouwregels*

Op het bungalowpark de Boschberg zijn recreatiewoningen met een bouwhoogte van 6 meter toegestaan, het bungalowpark de Bremerberg biedt ruimte voor kleinschaligere bungalows. Overigens is de oppervlakte per woning op beide parken gelijk (80 m<sup>2</sup>). Bij elke recreatiewoning is een bijgebouw, een aanbouw of een overkapping toegestaan van maximaal 6 m<sup>2</sup>.

### **4. 3. Algemene aanduidingsregels**

#### **vrijwaringszone - dijk**

Deze algemene aanduiding ziet voor de komende decennia op de reservering van gronden langs de waterkering. In verband met de te verwachten waterspiegelstijging, zal het noodzakelijk zijn de waterkering op te hogen. Binnen het gereserveerde gebied mogen in beginsel geen nieuwe belemmeringen worden opgeworpen die de verbreding en verhoging van de dijk(en) frustreren.

Bij waterkeringen in het IJsselmeergebied moet een reservering plaatsvinden van 100 m binnendijs en 175 m buitendijs ten behoeve van een vrijwaringszone: binnen deze zone zijn qua bebouwing alleen windmolens toegestaan. De vrijwaringszones (van 100 m binnendijs en 175 m buitendijs) aan de dijken, die eventuele toekomstige dijkversterkingen moeten veiligstellen, zijn als algemene aanduiding in het plan opgenomen. Daarin is geregeld dat het bebouwen en gebruiken van deze gronden op grond van de onderliggende bestemmingen slechts mogelijk is voorzover dat niet in strijd komt met de waterkerende functie en daarover advies is ingewonnen bij het waterschap.

De algemene aanduiding omvat een wijzigingsbevoegdheid. Ten behoeve van de bescherming, ophoging, verbreding en verbetering van het doelmatig en veilig functioneren van de nabijgelegen waterkering, alsmede na onherroepelijk worden van de definitieve vrijwaringszone, kan een nieuwe algemene aanduiding 'vrijwaringszone - dijk' worden aangegeven dan wel kan de bestaande algemene aanduiding 'vrijwaringszone - dijk' worden verwijderd.

## 5. UITVOERBAARHEID

### 5. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan doorloopt de in de Wro opgenomen bestemmingsplanprocedure. Op basis van de gemeentelijke inspraakverordening is de mogelijkheid gegeven in te spreken op het voorontwerpbestemmingsplan. Over het voorontwerp van dit bestemmingsplan heeft verder het overleg met de betrokken overlegpartners plaatsgevonden. De inspraak- en overlegreacties zijn van gemeentelijk commentaar voorzien in de *“Inspraak- en Vooroverleg Rapportage Voorontwerp bestemmingsplan Partiele herziening bestemmingsplan Randmeerzone (8067) en voorontwerp bestemmingsplan De Boschberg en de Bremerberg (8068)”* en hebben niet geleid tot inhoudelijke aanpassingen van het plan. De nota is opgenomen als bijlage 1.

Vervolgens is het ontwerpbestemmingsplan, overeenkomstig de Algemene wet bestuursrecht (afdeling 3.4), gedurende zes weken ter inzage gelegd (van 25 januari tot en met 7 maart 2018). Tijdens deze periode is de mogelijkheid geboden voor het indienen van zienswijzen.

Er zijn 7 zienswijzen ingediend die zijn meegenomen bij de vaststellingsprocedure. De zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is op 28 juni 2018 ongewijzigd vastgesteld. De indieners van de zienswijzen zijn hiervan op de hoogte gesteld.

Tegen het vaststellingsbesluit is beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrecht-spraak van de Raad van State.

### 5. 2. Economische uitvoerbaarheid

Ten behoeve van de uitvoerbaarheid van het project is het van belang te weten of het economisch uitvoerbaar is. De economische uitvoerbaarheid wordt enerzijds bepaald door de exploitatie van het plan (financiële haalbaarheid) en anderzijds door de wijze van kostenverhaal van de gemeente (grondexploitatie).

#### *Financiële haalbaarheid*

Het plangebied van dit bestemmingsplan heeft alleen betrekking op de recreatiewoningen binnen de beide recreatieparken, waar in de huidige situatie sprake is van permanente bewoning. Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een regeling waarbij -in plaats van persoonsgebonden overgangsrecht- een uitsterfregeling voor permanente bewoning van de betreffende recreatiewoningen wordt opgenomen. Gezien de aard van de regeling is het aspect financiële haalbaarheid niet aan de orde.

#### *Grondexploitatie*

Door middel van de grondexploitatieregeling beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten, bijvoorbeeld voor het bouw- en woonrijp maken en kosten voor de ruimtelijke procedure. Indien er sprake is van bepaalde bouwplannen, dient de gemeente hiervoor in beginsel een exploitatieplan op te

stellen. Van deze verplichting kan worden afgezien als het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Voor vaststelling van het planologisch besluit dient duidelijk te zijn op welke wijze de kosten zullen worden verhaald.

In onderhavig bestemmingsplan is geen sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12 lid Wro en artikel 6.2.1 Bro. Het plangebied van dit bestemmingsplan heeft alleen betrekking op de recreatiewoningen binnen de beide recreatieparken, waar in de huidige situatie sprake is van permanente bewoning. Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een regeling waarbij -in plaats van persoonsgebonden overgangsrecht- een uitsterfregeling voor permanente bewoning van de betreffende recreatiewoningen wordt opgenomen. Er is uit oogpunt van de gemeente geen sprake van het verhalen van kosten of het opstellen van een exploitatieplan in relatie tot een bouwplan.