

**INSPRAAK- EN VOOROVERLEG  
RAPPORTAGE  
Voorontwerp bestemmingsplan  
“Partiele herziening bestemmingsplan  
Randmeerzone (8067)”  
en  
voorontwerp bestemmingsplan “De  
Boschberg en de Bremerberg (8068)”**

Afdeling Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling  
Versie: 24 oktober 2017  
Steller: Elleke Tichelaar / Douwe de Vries



## INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING .....	1
2. INSPRAAK.....	3
2.1 Algemene reacties .....	4
2.2. Specifieke reacties.....	12
2.3 Conclusie.....	16
3. VOOROVERLEG EX ARTIKEL 3.1.1 BRO.....	17
4. SAMENVATTING VOORGESTELDE AANPASSINGEN .....	18
4.1 Aanpassingen naar aanleiding reacties inspraak en overleg .....	18
4.2 Ambtshalve aanpassingen .....	18

**Bijlage 1. Publicatie**

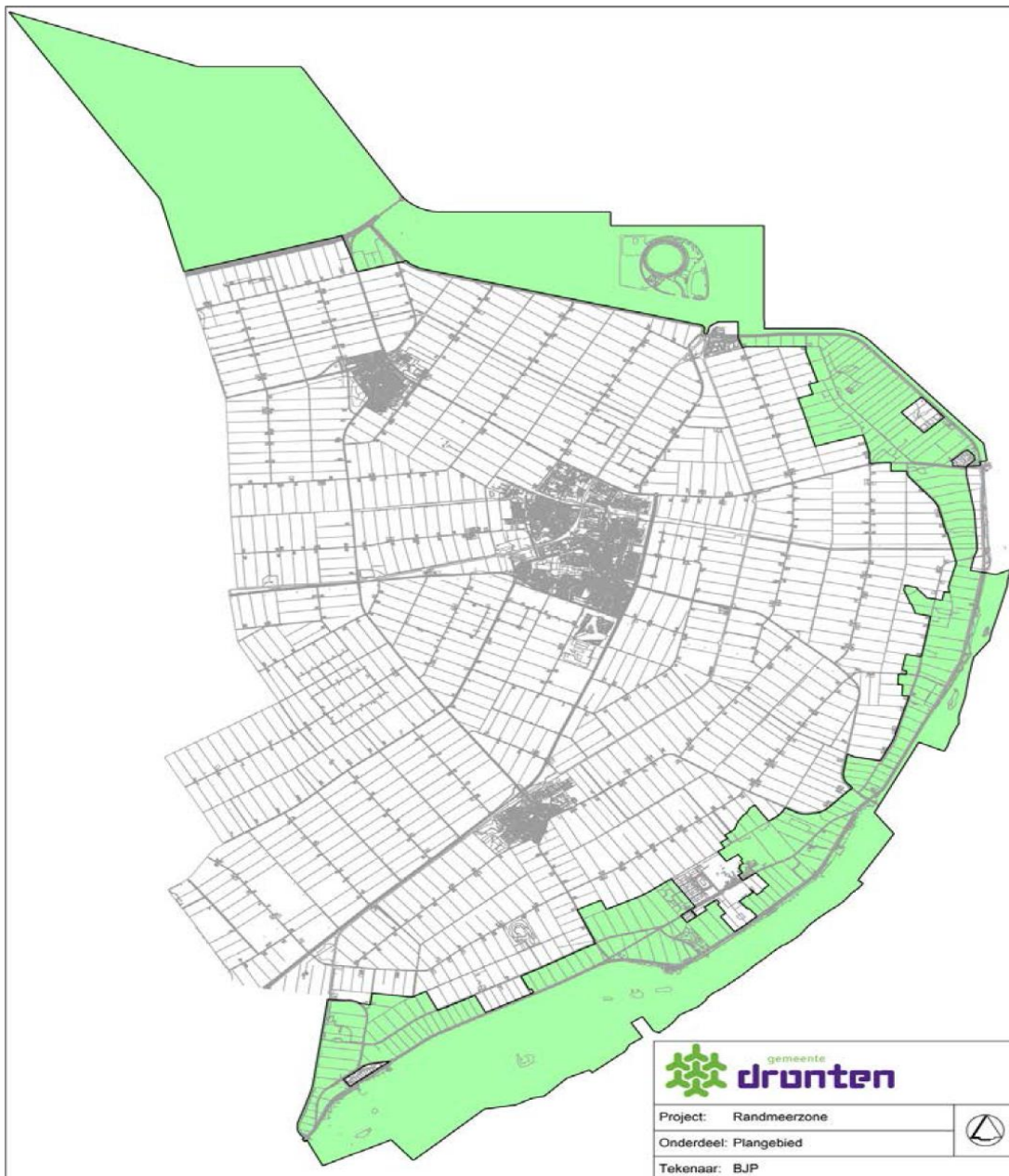
**Bijlage 2. Kopieën vooroverlegreacties**

## 1. INLEIDING

Voor u ligt de inspraak- en vooroverlegrapportage die is opgesteld naar aanleiding van de ter visie legging van de voorontwerp bestemmingsplannen “Partiele herziening bestemmingsplan Randmeerzone (8067)” en “De Boschberg en de Bremerberg (8068)”.

### *Plangebied*

Deze inspraak- en vooroverlegrapportage betreft twee bestemmingsplannen. Het plangebied van de “Partiele herziening bestemmingsplan Randmeerzone (8067)” overlapt het gebied van het bestemmingsplan “Randmeerzone (8060)”, zie figuur 1.



Figuur 1. Plangebied “partiele herziening bestemmingsplan Randmeerzone (8067)”

Het plangebied van het bestemmingsplan “De Boschberg en de Bremerberg (8068)” bevat een aantal bungalows op beide bungalowparken De Boschberg en De Bremerberg.

- Op bungalowpark De Boschberg, Bijsselseweg 11, betreft het de bungalows met nummer 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;
- Op bungalowpark De Bremerberg, Bijsselseweg 3, betreft het de bungalows met nummer 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.

#### *De bestemmingsplannen*

Het voorontwerp bestemmingsplan “De Boschberg en De Bremerberg (8068)” betreft een aantal recreatiebungalows op beide parken die door een uitspraak van de Raad van State buiten de herziening bestemmingsplan “Randmeerzone (8060)” zijn gevallen. Dit in voorbereiding zijnde bestemmingsplan gaat voorzien in actuele regeling voor deze bungalows, waarin in lijn met de suggestie van de Raad van State een uitsterfregeling voor permanente bewoning is opgenomen. Tevens grijpt de gemeente Dronten hiermee de mogelijkheid aan om een nieuwe definitie van permanente bewoning door te voeren. Het andere bestemmingsplan betreft een partiële herziening op het bestemmingsplan “Randmeerzone (8060)”: partiële herziening bestemmingsplan “Randmeerzone (8067)”. Het betreft een actualisering van het begrip permanente bewoning en enkele tekstuele aanpassingen voor het gehele plangebied van het bestemmingsplan “Randmeerzone (8060)”.

#### *Inspraak- en vooroverleg*

De voorontwerp bestemmingsplannen hebben voor inspraak ter visie gelegen op locatie: beide bungalowparken, en is voor vooroverleg toegestuurd aan de vooroverleginstanties. Op het plan zijn meerdere reacties binnengekomen. Het voorontwerp wordt waar nodig aangepast aan de beantwoording die deze inspraak- en vooroverlegrapportage bevat. 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 specifieke 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. Ten slotte bevat hoofdstuk 4 een samenvatting van de voorgestelde aanpassingen. Bijlage 1 bevat de publicaties van de advertenties van beide voorontwerp bestemmingsplannen. In bijlage 2 zijn de overlegreacties opgenomen. Vanwege de privacy zijn de inspraakreacties niet opgenomen in dit document. Deze kunnen desgewenst worden opgevraagd, zodat waar nodig ook op de integrale tekst van de reacties kan worden teruggevallen.

## 2. INSPRAAK

De voorontwerp bestemmingsplannen “Partiele herziening bestemmingsplan Randmeerzone (8067)” en “De Boschberg en de Bremerberg (8068)” hebben van 9 mei tot en met 20 juni 2016 (6 weken) ter visie gelegen voor inspraak op locatie: de bungalowparken De Boschberg en De Bremerberg, zie bijgevoegde publicatie (bijlage 1). Gedurende deze periode kon iedereen een inspraakreactie schriftelijk naar voren brengen. Op het voorontwerp bestemmingsplannen zijn inspraakreacties ingediend. De nummering verwijst naar de nummering in bijlage 2, waar de inspraakreacties zijn opgenomen.

1. Reclamant 1;
2. Reclamant 2;
3. Reclamant 3;
4. Bestuur CV Bungalowpark “De Bremerberg” UA, Bijsselseweg 3 te Biddinghuizen en Bestuur CV Bungalowpark “De Boschberg” UA, Bijsselseweg 11 te Biddinghuizen.
5. Reclamant 5;
6. Reclamant 6;
7. Reclamant 7;
8. Reclamant 8;
9. Reclamant 9;
10. Reclamant 10;
11. Reclamant 11;
12. Reclamant 12;
13. Reclamant 13;
14. Reclamant 14;
15. Reclamant 15;
16. Reclamant 16;
17. Reclamant 17;
18. Reclamant 18;
19. Reclamant 19;
20. Reclamant 20;
21. Reclamant 21;
22. Reclamant 22;
23. Reclamant 23;
24. Reclamant 24;
25. Reclamant 25;
26. Reclamant 26;
27. Reclamant 27;
28. Reclamant 28;
29. Reclamant 29;
30. Reclamant 30;
31. Reclamant 31;
32. Reclamant 32;
33. Reclamant 33;
34. Reclamant 34;
35. Reclamant 35;
36. Reclamant 36;
37. Reclamant 37;
38. Reclamant 38;
39. Reclamant 39;
40. Reclamant 40;
41. Reclamant 41;
42. Reclamant 42;
43. Reclamant 43;
44. Reclamant 44;
45. Reclamant 45;
46. Reclamant 46;
47. Reclamant 47;
48. Reclamant 48;
49. Reclamant 49;
50. Reclamant 50;
51. Reclamant 51;
52. Reclamant 52;
53. Reclamant 53;
54. Reclamant 54;
55. Reclamant 55;
56. Reclamant 56;
57. Reclamant 57;
58. Reclamant 58;
59. Reclamant 59;
60. Reclamant 60;
61. Reclamant 61;
62. Reclamant 62;
63. Reclamant 63;
64. Reclamant 64;
65. Reclamant 65;
66. Reclamant 66;
67. Reclamant 67;
68. Reclamant 68;
69. Reclamant 69;
70. Reclamant 70;
71. Reclamant 71;
72. Reclamant 72;
73. Reclamant 73;
74. Reclamant 74;
75. Reclamant 75;
76. Reclamant 76;
77. Reclamant 77;
78. Reclamant 78;
79. Reclamant 79;
80. Reclamant 80;
81. Reclamant 81;
82. Reclamant 82;
83. Reclamant 83;
84. Reclamant 84;
85. Reclamant 85;
86. Reclamant 86;
87. Reclamant 87;
88. Reclamant 88;
89. Reclamant 89;
90. Reclamant 90;
91. Reclamant 91;
92. Reclamant 92;
93. Reclamant 93;
94. Reclamant 94;
95. Reclamant 95;
96. Reclamant 96;
97. Reclamant 97;
98. Reclamant 98;
99. Reclamant 99;
100. Reclamant 100;
101. Reclamant 101;
102. Reclamant 102;
103. Reclamant 103;
104. Reclamant 104;
105. Reclamant 105;
106. Reclamant 106;
107. Reclamant 107;
108. Reclamant 108;
109. Reclamant 109;

110.	Reclamant 110;	119.	Reclamant 119;
111.	Reclamant 111;	120.	Reclamant 120;
112.	Reclamant 112;	121.	Reclamant 121;
113.	Reclamant 113;	122.	Reclamant 122;
114.	Reclamant 114;	123.	Reclamant 123;
115.	Reclamant 115;	124.	Reclamant 124;
116.	Reclamant 116;	125.	Reclamant 125;
117.	Reclamant 117;	126.	Reclamant 126.
118.	Reclamant 118;		

## 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. Dubbelbestemming

**1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 69, 70, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124 en 125.**

Het gros (121) van de 126 inspraakreacties verzoekt een dubbelbestemming toe te passen voor alle bungalows op bungalowparken De Boschberg en De Bremerberg. Deze dubbelbestemming dient dan zowel recreatie als permante bewoning (wonen) mogelijk te maken.

#### *Reactie gemeente:*

*Planologisch gezien betekent een dergelijke dubbelbestemming dat in alle bungalows permanent bewoond mag plaatsvinden. Ondanks dat de intentie van beide parken is om gemêleerd gebruik te hebben. Op basis van het beleid van de gemeente, zoals verwoord in de toelichting van het voorontwerp bestemmingsplan, is juist het uitgangspunt om geen nieuwe permanente bewoning mogelijk te maken en dit gebruik te laten uitsterven zodat alleen recreatief gebruik plaatsvindt. In 2002 is dit beleid al vastgesteld in de "Nota beëindiging permanente bewoning van recreatieverblijven" en de in 2004 vastgestelde "Notitie permanente bewoning". Dit beleid vormde de basis voor het terugbrengen van het percentage van 15% naar 0% in het bestemmingsplan "Randmeerzone (8060)".*

Reclamanten dragen voor de dubbelbestemming diverse argumenten aan:

- a. Door de voorontwerp bestemmingsplannen is er *onderscheid tussen leden/bungalows*.

Het verschil in statussen van bungalows betekent verschil voor verkoopbaarheid, verkoopprijs en gebruiksmogelijkheden. Het kan het functioneren en voortbestaan van de verenigingen moeilijk maken.

De object gebonden status leidt er toe dat de persoon deze status niet kan meenemen naar een andere bungalow die die status niet heeft. Dit beperkt de mogelijkheden voor bewoners van een object met een status bewonen of dwingt bewoners te verhuizen naar een object met status bewonen.

Geen permanente bewoning betekent hoge kosten in verband met een andere (huur)woning vinden en betalen.

Reactie gemeente

Voor het doel waarvoor deze uitsterfregeling is gemaakt, blijven de mogelijkheden voor alle gebruikers / eigenaren van de bungalows die zijn geregeld in beide bestemmingsplannen "Randmeerzone (8060)" en "De Boschberg en De Bremerberg (8068)" hetzelfde, namelijk recreatief gebruik.

Planologisch hebben de bungalows uit onderhavig bestemmingsplan voor de duur dat het gebruik plaatsvindt nog de mogelijkheid van permanente bewoning naast recreatief gebruik, ook als er sprake is van vervreemding. Het object mag dan dus, in tegenstelling tot persoonsgebonden overgangsrecht, ook worden verkocht ten behoeve van permanent woongebied.

Samenvattend is de regeling in principe dus gelijk aan de regeling die reclamanten wensen. Omdat de gemeente de wens heeft het permanente bewonen uiteindelijk natuurlijk te laten verdwijnen, zonder op het permanent wonen actief te handhaven, is voor deze uitsterfconstructie gekozen.

Het mag overigens duidelijk zijn dat er geen sprake kan zijn van een woonbestemming, maar dat uitsluitend het gebruik voor permanent wonen in een recreatiewoning wordt toegestaan. De ruimtelijk-functionele situatie, alsmede de aard en de inrichting van de recreatieparken is niet vergelijkbaar met een reguliere woonwijk of een woongebied die tot een dorp behoort.

b. *Actualiteit lijst arbitrair.*

De lijst op basis waarvan het de aanduiding permanente bewoning is gebaseerd, was al gedateerd bij het bestemmingsplan "Randmeerzone (8060)" en anno nu des te meer. De lijst is door mutatie niet compleet en niet correct. Hoe gaat de gemeente hiermee om? Handhaven (welke termijn en hoe)?

Reactie gemeente

Los van eventuele wisselingen zijn alleen de bungalows die in de uitspraak van de Raad van State (uitspraak 201201261/1/R2, 15 mei 2013) buiten de werking van het bestemmingsplan Randmeerzone (8060) zijn van een uitsterfconstructie voorzien. Het onderhavige bestemmingsplan voorziet namelijk ook alleen in een reparatie van het bestemmingsplan Randmeerzone (8060) naar aanleiding van het besluit van de Raad van State.

De bungalows die na de vaststelling van het bestemmingsplan Randmeerzone (8060) als permanente bewoning in gebruik zijn genomen, is sprake van een situatie die in strijd is met het bestemmingsplan Randmeerzone (8060). Voor de gevallen die niet in de lijst zijn opgenomen, maar die ten tijde van de inventarisatie in het kader van de bestemmingsplanprocedure voor de Randmeerzone (8060) gemist zijn, geldt het overgangsrecht van dat bestemmingsplan. Hierbij dient uiteraard te worden aangetoond dat er vóór de vaststelling van het bestemmingsplan Randmeerzone (8060) al sprake was van een permanente woonsituatie.

Indien een recreatiewoning in strijd met het bestemmingsplan permanent wordt bewoond en de gemeente vermoedt dat er sprake is van een illegale situatie, waarvoor geen overgangsrecht geldt, dan kan daar wel op gehandhaafd worden. Daartoe moet de gemeente voldoende bewijzen verzamelen voor het vermoeden dat sprake is van overtreding van de planregels. Inschrijving in de persoonsregistratie op het adres van de recreatiewoning levert al voldoende vermoeden van bewoning op. Aan de hand van diverse feiten, verklaringen en omstandigheden zal de gemeente de bewoning aannemelijk moeten maken. Regelmatig uitgevoerde controles dragen bij aan de bruikbaarheid van de aanwijzingen.

Op dit moment ligt het accent in het handhavingsbeleid op andere aspecten dan handhaving op permanente bewoning van recreatiewoningen. Buiten deze aspecten zijn klachten / piepmeldingen leidend voor het oppakken van het handhavingstraject. In de toekomst kan het accent anders komen te liggen. Dit wordt door het college bepaald in het handhavingsprogramma. De gemeenteraad wordt hierover geïnformeerd.



c. *Nieuwe definitie voor permanente bewoning is een verslechtering.*

De definitie is voor tal van interpretaties vatbaar en zal leiden tot eindeloze discussies: een papieren tijger. Hoe gaat de gemeente het handhaven? Afgevraagd wordt of op basis van deze definitie onomstotelijk en juridisch juist kan worden bepaald of een bewoner (eigenaar of huurder) permanente bewoner is. Het is een verslechtering van de gebruiksmogelijkheden met een recreatieve bestemming. Overzomeren, wat op beide parken bijvoorbeeld voorkomt bij (gepensioneerde) leden met hoofdverblijf elders, wordt nu ook verboden. Hierdoor wordt het eigen gebruik, als ook het verhuren voor langer dan zes maanden aan één stuk van onze bungalows onmogelijk. Dit leidt tot waardevermindering.

Het GBA-criterium vervalt. Dit criterium was volgens de Raad van State wel aannemelijk bewijs in relatie met de peildatum. Gevreesd wordt voor het aangekondigde handhavingsbeleid met dwangsom voor deze van goede wil zijnde bewoners (zie website folder van juli 2015. Er ontstaat verschil tussen bungalows (permanent of recreatief). Verschil wat betreft verkoopbaarheid, te realiseren verkoopprijs en gebruiksmogelijkheden. Een dergelijke ongelijkheid is onwenselijk.

Reactie gemeente

*Onderhavige definitie van permanente bewoning is ontstaan uit ervaring, jurisprudentie en geaccepteerd door de Raad van State in het kader van bewijsvoering bij handhaving. De termijn van een half jaar kan niet op zichzelf worden gezien wanneer mogelijk sprake is van permanente bewoning. In de definitie wordt genoemd "gedurende meer dan de helft van een jaar **in combinatie met** de omstandigheid dat...". Om aan te tonen dat sprake is van permanente bewoning bij meer dan een half jaar speelt een cruciale rol of de plaats van verblijf fungeert als centrum van de sociale, maatschappelijke en financiële activiteiten van betrokkene(n).*

*Wanneer personen overzomeren op De Boschberg en De Bremerberg is het van belang dat zij elders in Nederland hun hoofdverblijf hebben dat fungeert als centrum van sociale, maatschappelijke en financiële activiteiten. Verder kan het ook voorkomen dat men een combinatie met verblijf in buitenland heeft. Soms is het niet duidelijk waar iemand hoofdverblijf heeft als iemand gedurende een bepaalde periode in een recreatiewoning verblijft en de rest van het jaar in het buitenland. Hoe langer de periode is dat iemand in een recreatiewoning verblijft, des te aannemelijker is het dat de recreatiewoning als hoofdverblijf (centrum van sociale of maatschappelijke activiteiten) fungeert. Het kan ook voorkomen dat iemand voor het grootste deel van het jaar in het buitenland verblijft. In dat geval zal betrokkene dienen aan te tonen dat zijn hoofdverblijf elders (in het buitenland) is en dat de recreatiewoning wordt gebruikt om te recreëren. Er is sprake van permanente bewoning wanneer men bijvoorbeeld 's zomers in een recreatiewoning woont en 's winters in Spanje overwintert en in Nederland geen zelfstandige legale woonruimte heeft.*

*Zoals genoemd biedt juist deze definitie handvaten in het kader van handhaving. Wanneer er het vermoeden is dat een recreatiewoning in strijd met het bestemmingsplan permanent bewoond wordt, kan daar op gehandhaafd worden. In de beantwoording onder punt b is dit reeds toegelicht.*

d. *Het beoogde recreatieve beleid van de gemeente voor de zone waarin de beide bungalowparken liggen, staat haaks op de huidige situatie op beide parken.*

Op beide parken wordt al veel permanent gewoond, door eigenaren en langhuurders. Deze vorm verdraagt zich goed met de recreatieve functie van de Randmeerzone. Beide besturen geven de verhouding van het gebruik. Bij De Boschberg is ca. 1/3 permanent wonen; ca. 1/3 eigen recreatief gebruik en ca. 1/3 verhuur, m.n. langdurige verhuur wat ook valt onder de nieuwe definitie van permanent wonen. Bij De Bremerberg wordt ca. 17 % permanent bewoond, ca. 25% langdurige verhuur, 10% recreatieve verhuur en 48% recreatief gebruik.

De opbrengst van de toeristenbelasting zou wel eens sterk verminderd kunnen zijn. Reclamanten geven aan dat permanente bewoning de recreatieve functie niet in gevaar gaat brengen. Er zal ook geen verdringing, ofwel creatie van nieuwe behoeften aan recreatiewoningen in hetzelfde gebied, ontstaan. Beide parken voldoen niet meer aan de eisen die in het algemeen aan recreatieve verblijfsrecreatie worden gesteld. Er is geen sprake van een commerciële organisatie, de bungalows zijn in eigendom van individuele eigenaren. Hierdoor zijn collectieve kwaliteitsslagen c.q. upgrades niet af te dwingen. Het aandeel recreatieve verhuur (en bezettingsgraad) is summier op beide parken. De huidige permanente bewoning verlegt de vraag naar recreatiebungalows niet naar elders. Beide besturen ondersteunen dit met twee documenten in de bijlage. Bijlage 1. de studie Vraaggerichte benadering op permanent wonen, waarin de conclusie wordt getrokken dat niet-commerciële parken weinig toekomst meer hebben. Een betere oplossing is geheel permanent wonen of een combivariant: deeltijd wonen en deeltijd recreatie. Bijlage 2. sheetpresentatie van Kuiper op Recht Advocaten te Harderwijk waar de vraag wordt gesteld 'op welk recreatiepark is het gelukt om de toerist - na handhaving van de regels - nog weer terug te krijgen?'. Beide parken kenmerken zich door rust en ruimte, terwijl de hedendaagse toerist luxe en drukte zoekt. Beide besturen zien weinig mogelijkheden om met hun parken bij te dragen aan de ambitie uit de Structuurvisie 2030. Het gaat de draagkracht van de verenigingen ver te boven om te voldoen aan de ambitie het gebied recreatief 'op de kaart te zetten'. Het zijn geen commerciële parken. De huidige voorzieningen op peil houden is haalbaar. Met een overlastprotocol gedogen beide besturen dit gebruik (vorm van permanente bewoning) al, zodat het niet ten koste gaat van de recreatieve beleving. Bij overlast wordt opgetreden.

#### Reactie gemeente

*Het staat buiten elke discussie dat de bungalowparken zijn bedoeld als recreatieparken en ook als zodanig zijn ingericht. Dat de gebruikers / eigenaren in de loop der jaren de bungalows als permanente woonruimte hebben ingenomen, betekent niet dat die 'huidige situatie' gelegaliseerd zou moeten worden. Juist om die reden is in 2002 al ingezet op het beleid om permanent wonen in recreatiewoningen tegen te gaan.*

*De ruimtelijk-functionele situatie, alsmede de aard en de inrichting van de recreatieparken is niet vergelijkbaar met een reguliere woonwijk of een woongebied die tot een dorp behoort. Qua inrichtingseisen van de omgeving van een regulier woongebied, infrastructuur, milieu- en bouweisen voor permanente woningen worden hele andere eisen gesteld dat aan een recreatiepark.*

*Wij houden daardoor vast aan het beleid om het gebruik voor permanente bewoning tegen te gaan dan wel te laten uitsterven middels de regeling in dit bestemmingsplan, zoals dit ook door de Raad van State is ingegeven.*

#### e. *Voorkomt verder achteruitgang van de parken.*

Door een zeker aandeel permanente bewoning te gedogen wordt leegstand, diefstal en verloedering voorkomen. Tevens wordt verpaupering en eventuele sluiting tegengegaan. Vooral in de winterperiode, situaties elders in het land laten zien wat de gevolgen zijn die ook (het imago van) de gemeente raken, vult reclamant 51 aan. Het betekent namelijk voor de verenigingen instroom van nieuwe leden, normale marktwerking, verkoopbaarheid van de bungalows en alle doelgroepen kunnen worden bediend. Permanente bewoning garandeert een vorm van sociale controle en veiligheid.

#### Reactie gemeente

*Permanente bewoning wordt gedoogd, sterker, het wordt in het onderhavige bestemmingsplan zelfs gelegaliseerd. Met de opgenomen uitsterfregeling kan permanente*

*bewoning in een specifiek object nog jarenlang plaatsvinden. Het gebruik is immers objectgebonden in plaats van persoonsgebonden. Kortom, als er wisseling van gebruikers / eigenaren plaatsvindt en hiermee blijft sprake van permanente bewoning dan blijft permanente bewoning toegestaan. Immers om de aanduiding permanente bewoning te verwijderen, zodat alleen recreatief verblijf mogelijk blijft, moet voldaan worden aan minimaal één van de volgende voorwaarden:*

- *Er is na verkoop van de betreffende recreatiewoning daadwerkelijk sprake van ingebruikname van de recreatiewoning voor verblijfsrecreatie;*
- *De recreatie woning dient gedurende ten minste zes aaneengesloten maanden niet als hoofdverblijf te zijn gebruikt.*

*Op deze manier kan er nog jarenlang sprake zijn van een bepaald aandeel permanente bewoning.*

- f. *Bij Ketelhaven (binnendijks) is permanente bewoning ook mogelijk gemaakt. Aan Zuiderzee op Zuid wordt hieraan gewerkt.*

*Reclamanten van vragen zich met deze twee voorbeelden af hoezo permanent wonen op De Boschberg en De Bremerberg wordt afgebouwd. Ketelhaven is ook binnendijks. Bungalowparken Boschberg en Bremerberg zijn unieke plekken (evenals Zuiderzee op Zuid) en op zelf-supporting wijze. Beide besturen herkennen zich in het pleidooi van het college bij het college van GS van Flevoland inzake Zuiderzee op Zuid in de wens voor beide vormen. Reclamanten vragen om de eigen beleidsvrijheid om permanente bewoning toe te staan in relatie tot Zuiderzee op Zuid, ook toe te passen op De Boschberg en De Bremerberg. Het artikel van 16 juni 2016 over Zuiderzee op Zuid bekrachtigd dat bewoning van recreatiewoning tot zes maanden per jaar onverkoopbaarheid en leegstand bevordert (reclamant 62).*

#### Reactie gemeente

*Voor de ontwikkeling van Ketelhaven is een ontwikkelingsvisie opgesteld. In dit beleid sluit de gemeente aan op het beleid van de provincie Flevoland waarin Ketelhaven als vierde kern binnen de gemeente Dronten wordt gekwalificeerd. Op basis van het Omgevingsplan Flevoland 2006 blijkt namelijk dat Ketelhaven onderdeel uitmaakt van het bestaand stedelijk gebied en wordt aangemerkt als (kleine) woonkern.*

*De gemeente Dronten heeft binnen deze kwalificatie haar eigen nuances aangebracht. Het binnendijkse gebied kan voor een deel worden gezien als woongebied maar mag niet worden gelijkgeschakeld met de reguliere woonkernen: Swifterbant en Biddinghuizen. Dit komt onder andere tot uiting in het voorzieningenniveau.*

*Dit beleidsvoornemen is planologisch doorgevoerd in een bestemmingsplan. Onderhavige beide bungalowparken vallen beleidsmatig, zowel gemeentelijk als provinciaal, buiten stedelijk gebied.*

*Dat geldt ook voor Zuiderzee op Zuid. Hierbij moet worden opgemerkt dat het complex Zuiderzee op Zuid pas na de vaststelling van het Omgevingsplan Flevoland 2006 is gerealiseerd. Vaststelling vond plaats op 2 november 2006 en de realisatie van het complex Zuiderzee op Zuid vond plaats 2008-2010.*

*Uit het bestemmen van Zuiderzee op Zuid voor zowel recreatie als wonen vloeit volgens de Raad van State (uitspraak 201607297/1/R1 d.d. 12 juli 2017) geen precedent werking voort vanwege de unieke situatie. De unieke situatie wordt gekenmerkt door:*

- *Het gaat om een bestaand recreatief appartementencomplex;*
- *Het appartementencomplex is buitendijks gelegen;*
- *De recreatieve functie blijft bestaan, de functie "wonen" wordt hieraan toegevoegd;*
- *Binnen het gebied is reeds sprake van gemengde functies als recreatie, natuur en wonen;*
- *Het appartementencomplex voldoet aan bouwtechnische eisen welke voor woningen worden gesteld;*

- *Het gaat om appartementen van 110-170 m<sup>2</sup> welke de bovenkant van de markt bedienen qua prijssegment;*
  - *De functietoevoeging brengt geen nieuwe vergunningsvrije bouw mogelijkheden met zich mee;*
  - *Het complex heeft een solitaire ligging ten opzichte van de woonkernen en boort een specifieke niche markt aan. De functiewijziging vormt om die reden geen concurrentie voor bestaande woningbouwprogramma's in de regio;*
  - *Het complex boort een (boven)regionale markt aan en vormt geen concurrentie voor de lokale en regionale woningmarkt;*
  - *Het appartementencomplex heeft een unieke buitendijkse ligging, waarbij ook aangesloten wordt op de recreatieve mogelijkheden zoals de aangrenzende jachthaven. Het toevoegen van de woonfunctie maakt in het in stand houden van deze functies realistischer.*
  - *Er is sprake van structurele leegstand.*
- g. *Minder werk voor de gemeente.*  
 Voor de gemeente betekent dit alleen de administratieve verwerking in de GBA, geen handhaving, geen politieke discussies over welk park wel en welk niet en geen discussie met de beide verenigingen van de parken.

Reactie gemeente

*De afweging voor bepaalde beleidskeuzes is het ook van belang om de uitvoering mee te nemen. Met andere woorden het werk dat beleidskeuzes met zich mee brengen is de investering voor deze beleidskeuzes.*

h. *Functioneren uitsterfconstructie.*

De termijn waarop permanente bewoning totaal is uitgestorven, kan nog wel 20 tot 30 jaar duren. Wat bereikt men dan in de tijd, als men toch steeds met bewoners (of 1 bewoner) rekening moet houden? Worden kinderen van ouders uitgezet na overlijden van de ouders? En na scheiding en de nieuwe partner overleeft de ander?

Reactie gemeente:

*In de reacties onder a en e is aangegeven dat de uitsterfconstructie objectgebonden is en in principe pas eindigt op het moment dat het daadwerkelijk permanente woongebruik is beëindigd. Korthedshalve wordt naar deze beantwoording verwezen.*

i. *De gemeente staat oogluikend permanente bewoning al toe.*

Sinds 2003 handhaaft de gemeente niet op permanente bewoning. Bij inschrijving in GBA wordt geen melding gedaan dat permanente bewoning niet mag. De gemeente (o.a. door Sociale Dienst of interventieteams) verwijst burgers voor een tijdelijke woonruimte naar de parken De Boschberg en De Bremerberg. Ook OFW verwijst door. Gaat de gemeente dit beleid van verwijzen wijzigen.

Reactie gemeente

*Bij inschrijving in de BRP (voorheen GBA) speelt wel of niet daar mogen wonen geen rol. Op basis van artikel 1 en artikel 2.39 Wet Brp is de gemeente verplicht de aangifte van inschrijving in behandeling te nemen. De inschrijving gebeurt op basis van het adres. De Wet Brp maakt bij "adres" geen verschil tussen een pand dat wel of niet (administratief) bewoonbaar is. Sinds twee jaar wordt weer bij inschrijving op een adres waaraan een recreatie-bestemming (via BAG) is gegeven zowel mondeling als schriftelijk (folder) meegegeven dat er geen permanente bewoning mag plaatsvinden. Verder heeft de gemeente (o.a. Sociale Dienst of interventieteams) geen beleid om voor tijdelijke woonruimte door te verwijzen naar de parken De Boschberg en De Bremerberg. Tenslotte is de OFW geen verlengstuk van de gemeente.*

Aan bovenstaande inspraakreacties voegen onderstaande reclamanten nog toe:

- Reclamant 2 Vraagt specifiek voor bungalow 36 op De Boschberg een dubbelbestemming, zodat er permanent als recreatief gebruik kan plaatsvinden.
- Reactie gemeente*  
*Bungalownummer 36 op De Boschberg valt onder het bestemmingsplan "Randmeerzone (8060)". De bungalow is bestemd voor verblijfsrecreatie. Het voldoet hiermee aan het beleidsuitgangspunt wat met de reparatie wordt beoogd.*
- Reclamant 4 Op de ledenvergadering van De Boschberg (4 juni 2016) is het voorstel van een dubbelbestemming met 98,7% aangenomen. Reclamanten geven aan dat zij bereid zijn een notitie met onderliggende (uitgebreidere) argumentatie te schrijven ten behoeve van de beleidswijziging. Deze notitie zal van nut kunnen zijn ter voorbereiding op het geplande gesprek met de verantwoordelijke wethouder.
- Reactie gemeente*  
*Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen. Het gesprek met de wethouder heeft al plaatsgevonden.*
- Reclamant 7 en 89 De gemeente heeft eindelijk de kans om de onduidelijkheid betreffende permanente bewoning op te nemen. Nu is 15% toegestaan. Op De Boschberg wordt dit percentage overschreden. Bij handhaving ontstaan zeer grote problemen. Bij verlating hebben bewoners geen alternatief en het park raakt ontvolkt met de daarbij komende nadelen en gevaren.
- Reactie gemeente*  
*Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen. Verder wordt verwezen naar de reactie onder g.*
- Reclamant 29 Geeft aan dat zijn bungalow ontbreekt op de lijst: nummer 54 op bungalowpark.
- Reactie gemeente*  
*Zoals in de reactie onder b al is beantwoord, is de aanleiding voor dit bestemmingsplan de vernietiging van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan "Randmeerzone (8060)" voor een afgebakend aantal bungalows. Deze bungalows zijn specifiek genoemd in de uitspraak. Voor deze bungalows wordt onderhavig bestemmingsplan opgesteld. De andere bungalows vallen onder het geldende bestemmingsplan "Randmeerzone (8060)" en op basis daarvan geldt een recreatieve bestemming. Dit is hetgeen wat beoogt is met het beleid. Er worden geen andere nummers toegevoegd.*
- Reclamant 51 De dubbelbestemming sluit ook aan op de Ladder Duurzame verstedelijking, recente uitspraken Raad van State en bouwcontingent. Reclamant noemt dat als de lijst blijft bestaan dat ook nummer 56 op de Boschberg toegevoegd moet worden zodat permanente bewoning mogelijk is.
- Reactie gemeente*  
*Zoals in de reactie onder b al is beantwoord, is de aanleiding voor dit*

*bestemmingsplan de vernietiging van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan "Randmeerzone (8060)" voor een afgebakend aantal bungalows. Deze bungalows zijn specifiek genoemd in de uitspraak. Voor deze bungalows wordt onderhavig bestemmingsplan opgesteld. De andere bungalows vallen onder het geldende bestemmingsplan "Randmeerzone (8060)" en op basis daarvan geldt een recreatieve bestemming. Dit is hetgeen wat beoogt is met het beleid. Er worden geen andere nummers toegevoegd.*

Reclamant 30      Persoonsgebonden overgangsrecht, artikel 42.3, is geschrapt. Echter artikel 42.2. geldt nog. Voor degenen die permanent op de Bremerberg woonden op moment van inwerkingtreding is er dus niets aan de hand. Door koppeling aan het gebouw, door de uitspraak, kan het tot in lengte van jaren doorgaan. Het staat ook los van 15%, want strijdige gebruik wordt tegen het nieuwe bestemmingsplan afgezet. En in artikel 22.4 lid b wordt geregeld dat 'tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken in ieder geval wordt gerekend: het gebruik van gebouwen voor permanente bewoning, met uitzondering van bedrijfswoningen'.

Reactie gemeente

*Door de uitspraak van de Raad van State is artikel 42.3.*

*Overgangsrecht gebruik recreatiewoning voor permanente bewoning van het bestemmingsplan "Randmeerzone (8060)" vernietigd. Daarmee zijn ook een specifiek aantal bungalows uit dit bestemmingsplan gehaald. De andere bungalows waarop dit persoonsgebonden overgangsrecht niet van toepassing ging worden, vallen nog steeds onder dit betreffende bestemmingsplan en is het overgangsrecht, verwoord in artikel 42.1 en 42.2 van dat bestemmingsplan, van toepassing. Voor de bungalows die buiten dit bestemmingsplan zijn gevallen, geldt het bestemmingsplan "Veluwemeer en omgeving" en het overgangsrecht dat hierin is opgenomen.*

*Met de opgenomen uitsterfregeling kan permanente bewoning in een specifiek object nog jarenlang plaatsvinden. Het gebruik is immers objectgebonden in plaats van persoonsgebonden. Kortom, als er wisseling van gebruikers / eigenaren plaatsvindt en hiermee blijft sprake van permanente bewoning dan blijft permanente bewoning toegestaan. Wanneer deze regeling van toepassing wordt, wordt ook het overgangsrecht uit het bestemmingsplan waarin deze regeling is opgenomen van toepassing.*

*Verder wordt het artikel 22.4 lid b uit het bestemmingsplan "Randmeerzone (8060)" geciteerd. Dit sublid komt uit de gebruiksregeling waar aangegeven is dat permanente bewoning alleen is toegestaan in bedrijfswoningen. De recreatiewoningen die dus vallen binnen de regeling van het plangebied van het bestemmingsplan "Randmeerzone (8060)" mogen uitsluitend recreatief worden bewoond..*

Reclamant 105      Verzoekt om geen dubbelbestemming voor verhuur aan en permanente bewoning door niet-recreatieve langhuurders.

Reactie gemeente

*De regeling zoals opgenomen in het reparatie bestemmingsplan (8068) en partiële herziening (8067) maakt geen onderscheid in verschillende vormen van verhuur dan wel permanente bewoning. Het is juridisch ook niet mogelijk dit in een bestemmingsplan te regelen.*

Reclamant 51 In de beheerderswoningen wordt permanent gewoond, wordt dat nu illegaal?

Reactie gemeente

*Onderhavige bestemmingsplannen (8068) en (8067) gaan op andere zaken in dan de beheerderswoning(en) op De Boschberg. De betreffende beheerderswoning is geregeld in het bestemmingsplan "Randmeerzone (8060)", welk plan hier niet ter discussie staat. Wel kan ter informatie worden vermeld dat op basis van het geldende bestemmingsplan "Randmeerzone (8060)" beheerderswoningen permanent mogen worden bewoond.*

## 2.2. Specifieke reacties

### 68. Reclamant 68

Reclamant begint met zijn reactie dat het toenemende mate moeilijk zal zijn al/niet permanente bewoning van een als recreatief verblijf bedoelde ruimte te bewaken. De zorg van reclamant betreft de onaangepastheid als permanente woning van een immers voor zomerverblijf gebouwde recreatie verblijfsruimte. Toen was de Rc waarde nog laag. Nu beter en gaat nog meer toenemen. Als duurzaam bewuste overheid zou het criterium voor permanente bewoning moeten zijn: het wonen in een permanent duurzame woning. Reclamant ontwikkelde een droom: het ombouwen van alle woningen in Nederland tot energie neutrale wooneenheden. Nu (nog) onhaalbaar en richt zich daarom op huisjes op Bremerberg. Reclamant steekt, niet zo zeer de kwestie van al dan niet permanente wonen, maar de onaangepastheid van de kwaliteit van de verblijfsruimte op zichzelf, gelet op eigentijdse eisen van energiebesparingen en vermindering van belasting van onze (woon)omgeving. Reclamant noemt enkele oplossingen over al dan niet permanent wonen: a. regelen van de activiteit door stellen van (strengere, duur in oplossing zijnde) eisen aan de faciliteit), b. toepassen van zelfregulering. Reclamant ziet geen heil in het geschermd met definitie: uitsterfregeling, dubbelbestemming, lijst huisnummers. Het zijn schijnoplossingen die tijdelijk een bevredigend gevoel geven. Reclamant eindigt met enkele ideeën van eigentijdse, aan de faciliteit 'woning' te stellen eisen: a. via bijv. bouwbesluit 2018 (energiebesparingen); b. deel uitmaken van een complex van woningen, gelegen op een erkend recreatiepark (anti-wildgroei beding); c. verhouding woonoppervlakte; d. realisering onderhevig aan: verlening omgevingsvergunning. Reclamant stelt voor een zinnig, eigentijds, milieu belangend-dienend bestemmingsplan in elkaar te sleutelen.

### **Reactie gemeente**

*Ter uitvoering van het beleid van de gemeente om geen permanente bewoning mogelijk te maken op verblijf recreatieve parken is voor De Boschberg en De Bremerberg onderhavige regeling gemaakt. Met deze regeling moet het gebruik van een object voor permanente bewoning in de loop van de jaren verdwenen zijn.*

*In 2002 is dit beleid al vastgesteld in de "Nota beëindiging permanente bewoning van recreatieverblijven" en de in 2004 vastgestelde "Notitie permanente bewoning".*

*Het staat buiten elke discussie dat de bungalowparken zijn bedoeld als recreatieparken en ook als zodanig zijn ingericht. De ruimtelijk-functionele situatie, alsmede de aard en de inrichting van de recreatieparken is niet vergelijkbaar met een reguliere woonwijk of een woongebied die tot een dorp behoort. Qua inrichtingseisen van de omgeving van een regulier woongebied, infrastructuur, milieu- en bouweisen voor permanente woningen worden hele andere eisen gesteld dat aan een recreatiepark.*

*Wij houden daardoor vast aan het beleid om het gebruik voor permanente bewoning tegen te gaan dan wel te laten uitsterven middels de regeling in dit bestemmingsplan, zoals dit ook door de Raad van State is ingegeven.*

*De wijze waarop de energievoorziening van de recreatiewoningen wordt gerealiseerd is aan de eigenaren en staat los van de discussie wel of niet permanten wonen.*

### **71. Reclamant 71**

Reclamant geeft aan dat hij een recreatieve gebruiker is van zijn bungalow op De Boschberg. Hij voelt zich als recreatief gebruiker onvoldoende gehoord door het bestuur van de vereniging en maakt zich zorgen over de toekomst van mijn persoonlijke recreatieve gebruik, zowel door het bestemmingsplan als door zijn ervaringen met de bestuurders van de vereniging. Reclamant vraagt om expliciet navraag te doen bij de recreatieve gebruikers van het park en ook hun stem te laten horen.

#### **Reactie gemeente**

*Zoals in de reactie onder b al is beantwoord, is de aanleiding voor dit bestemmingsplan de vernietiging van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan "Randmeerzone (8060)". De gemeente is hierin min of meer verplicht gesteld een reparatie van dat bestemmingsplan uit te voeren voor wat betreft de plandelen die door de Raad van State vernietigd zijn. Door het voorontwerp van dat 'reparatieplan' ter inzage te leggen, is iedereen in de gelegenheid gesteld om hun stem te laten horen en daarmee expliciet benaderd.*

### **103. Reclamant 103**

Reclamant gaat eerst in op de definitie van permanente bewoning. Reclamant noemt dat voor de groep "legale permanente bewoners" (15% van de 22 bungalows (33)) nu de uitsterfconstructie geldt en legt uit dat de permanente bewoningstatus inhoudt dat deze verval na een periode van meer dan een half jaar aaneengesloten verblijf elders of na verloop/overlijden e.d. Reclamant vraagt zich af hoe de gemeente de uitwerking van de definitie gaat handhaven. Het gaat enorm veel kosten, rechtszaken opleveren en veel onrust veroorzaken. En waarom? Er zijn geen levens in gevaar.

De oplossing: de duur van het verblijf en de recreatieve (korte) verhuur van de bungalow voor/door de eigenaar vrijlaten en langverhuur verbieden.

Langverhuur verbieden omdat: - langverhuur past niet bij een recreatiezone. veelal gaat het om mensen met problemen en (buitenlandse) werknemers. - de nieuwe definitie trekt koop voor langverhuur aan, omdat huurders kunnen hoppen. Een half jaar in de ene bungalow en dan weer een half jaar in een andere. - door geen binding met het park leidt langverhuur tot overlast. Mensen hebben lak aan overlastprotocol. Op den duur leidt dit tot verloedering en onveiligheid, omdat "gewone" mensen hierdoor wegblijven.

Vervolgens gaat reclamant in op de uitsterfconstructie. Reclamant geeft inzicht in welke bungalows op De Bremerberg wel tot de 15% behoren. De eerste 33 op de lijst (per 10 april 1999) vormen 15% van het totaal van de 220 bungalows. De daaropvolgende 7 bungalows zijn aangekocht voor de 15% regeling maar vielen buiten de 15%. Een uitzondering geldt voor 121, vanwege gemaakte kosten door gemeente in verband met invaliditeit van bewoner/eigenaar is deze alsnog toegevoegd. Deze eigenaren hebben bungalows ter goeder trouw gekocht om er permanent te wonen. Dit recht mag niet zomaar afgepakt worden. De anderen namen bewust een risico. Reclamant vindt de uitsterfconstructie geen recht doen aan uitspraak Raad van State. Genoemde bungalows op de lijst bij de brief van reclamant moeten zonder beperking legaal permanent bewoond mogen worden, zonder uitsterfconstructie.

Tenslotte gaat reclamant in op de toekomst van het park. Naast economische omstandigheden is het park achteruitgegaan door beleid van het toenmalige bestuur. Reclamant ziet veel pluspunten voor een betere toekomst en een aantal negatieve punten, onder meer het "gedoe" over permanente bewoning wat tot onrust leidt en de versturende werking van niet-recreatieve commerciële langverhuur. Reclamant eindigt met de opmerking dat er altijd mensen zijn die de voorkeur geven aan een betaalbaar rustig park zonder toeters en bellen en enkele voorzieningen.



### **Reactie gemeente**

*Zoals in de reactie onder b al is beantwoord, is de aanleiding voor dit bestemmingsplan de vernietiging van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan "Randmeerzone (8060)". De gemeente is hierin min of meer verplicht gesteld een reparatie van dat bestemmingsplan uit te voeren voor wat betreft de plandelen die door de Raad van State vernietigd zijn. Dit heeft geleid tot het opnemen van een uitsterfconstructie voor permanent wonen.*

*Indien een recreatiewoning in strijd met het bestemmingsplan permanent wordt bewoond en de gemeente vermoedt dat er sprake is van een illegale situatie, waarvoor geen overgangsrecht geldt, dan kan daar wel op gehandhaafd worden. Daartoe moet de gemeente voldoende bewijzen verzamelen voor het vermoeden dat sprake is van overtreding van de planregels. Inschrijving in de persoonsregistratie op het adres van de recreatiewoning levert al voldoende vermoeden van bewoning op. Aan de hand van diverse feiten, verklaringen en omstandigheden zal de gemeente de bewoning aannemelijk moeten maken. Regelmatig uitgevoerde controles dragen bij aan de bruikbaarheid van de aanwijzingen.*

*Ten aanzien van de door reclamanten bijgevoegde lijst, kan worden gesteld dat deze los staat van de discussie voor dit bestemmingsplan. Los van eventuele wisselingen zijn alleen de bungalows die in de uitspraak van de Raad van State (uitspraak 201201261/1/R2, 15 mei 2013) buiten de werking van het bestemmingsplan Randmeerzone (8060) van een uitsterfconstructie voorzien. Het onderhavige bestemmingsplan voorziet namelijk ook alleen in een reparatie van het bestemmingsplan Randmeerzone (8060) naar aanleiding van het besluit van de Raad van State.*

*Voor wat betreft de opmerking over bungalow 3-121 is op te merken dat deze bungalow is voorzien van de aanduiding voor permanente bewoning in het onderhavige plan. De bewoners kunnen hier blijven wonen op basis van deze regeling tot dat het gebruik permanente bewoning stopt.*

*De voorzieningen voor invaliditeit zijn aangebracht in het kader van Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo). Bij de toetsing in dit kader is er geen koppeling met al dan niet permanente bewoning.*

*De reactie van reclamant over de toekomst van het park wordt voor kennisgeving aangenomen.*

### **115. Reclamant 115**

De reactie van reclamant 115 komt voor een deel overeen met bovenstaande met betrekking tot verslechtering door nieuwe definitie permanente bewoning, verpaupering door geen permanente bewoning en dat het uitgangspunt om de uitsterfconstructie voor permanent wonen toe te passen op beide parken haaks staat op het beleid dat is/wordt toegepast voor andere plaatsen waar permanente bewoning wordt toegestaan.

Voor een ander deel is het afwijkend. Ten aanzien van de definitie wordt genoemd dat er rechtsongelijkheid tussen buur gemeenten is. De gemeente Nunspeet hanteert hele andere criteria en hanteert geen concrete definitie van "permanente bewoning op een recreatiepark". Men spreekt over onrechtmatige bewoning. In Nunspeet mag men bijvoorbeeld 365 dagen recreëren en in de gemeente Dronten maar een half jaar.

Kortom, permanente bewoning wordt terug gebracht naar 0% met het uitsterfbeleid en de recreatieve functie wordt per bungalow beperkt tot maximaal 6 maanden per afzonderlijke eigenaar/huurder. Dit voornemen is in strijd met uitspraak Raad van State. Reclamant verzoekt om objectgebonden overgangsrecht op permanente bewoning voor de bungalows genoemd in de uitspraak van de Raad van State of ten minste 15% permanente bewoning te blijven toestaan op De Boschberg.

**Reactie gemeente**

Voor het merendeel van de beantwoording van deze reactie wordt verwezen naar de reactie op inspraakreactie van reclamant 103 en de reactie onder paragraaf 2.1.1 ad. f.

Voorts heeft iedere gemeente heeft de bevoegdheid om op haar eigen manier planologische zaken in te vullen. De gemeente Dronten kiest voor het hanteren van het begrip permanente bewoning met een daaraan gekoppelde definitie. Het begrip wordt algemeen gehanteerd in diverse plannen. Echter de definitie moest makkelijker hanteerbaar worden, zodat min of meer objectief bepaald kan worden wanneer sprake is van permanente bewoning. De koppeling wordt gelegd met zowel de tijdsduur als de plaatsgebondenheid en is daarmee goed handhaafbaar.

Onderhavige definitie van permanente bewoning is ontstaan uit ervaring, jurisprudentie en geaccepteerd door de Raad van State in het kader van bewijsvoering bij handhaving. De termijn van een half jaar kan niet op zich zelf worden gezien wanneer mogelijk sprake is van permanente bewoning. In de definitie wordt genoemd "gedurende meer dan de helft van een jaar **in combinatie met** de omstandigheid dat...". Om aan te tonen dat sprake is van permanente bewoning bij meer dan een half jaar speelt een cruciale rol of de plaats van verblijf fungeert als centrum van de sociale, maatschappelijke en financiële activiteiten van betrokkene(n). Op basis van de definitie mag ook in de gemeente Dronten 365 dagen per jaar gerecreëerd worden. Waar het om gaat is dat het van belang is dat men elders in Nederland hun hoofdverblijf hebben dat fungeert als centrum van sociale, maatschappelijke en financiële activiteiten.

Met het onderhavig reparatieplan wordt voor de bungalows genoemd in onderdeel III.b. uitspraak Raad van State permanente bewoning objectgericht mogelijk gemaakt. Bungalow 11-106 van reclamant valt onder deze objectgerichte regeling.

**121. Reclamant 121**

Eén reclamant (reclamant 121) is het eens met de definitie. Voor het andere deel van zijn reactie pleit reclamant voor een dubbelbestemming.

**Reactie gemeente**

Voor het deel van de reactie die gaat over de dubbelbestemming wordt voor de gemeentelijke reactie verwezen naar paragraaf 2.1. waar op dit aspect in wordt gegaan.

**126. Reclamant 126**

Er is een anonieme reactie ontvangen waarin gepleit wordt voor geen permanente bewoning. Langverhuur en eigenaren die permanent op het park wonen lappen regels aan hun laars en gedragen zich asociaal en bedreigend. Beheerders durven niet op te treden en recreatieve eigenaren (die elders hoofdverblijf hebben) vermijden contact om te voorkomen dat hun eigendommen worden beschadigd of erger. Openlijk protest is onmogelijk hierdoor, vandaar deze anonieme informatieverstrekking. Polen/Hongaren en personen die om sociale redenen op het park zijn worden van hot naar her geschoven om te verhullen dat ze er permanent wonen op advies van eigenaren die hun bungalows voor commerciële verhuur permanent verhuren. Reclamanten raden aan de onderhavige bungalownummers te controleren op basis van actualiteit. Verder wordt aangegeven dat uitgaan van de GBA geen waterdichte bron is. Anno 2016 zijn de gebruikte gegevens achterhaalt, bijvoorbeeld Polen hebben een adres in Polen opgegeven, maar dit is slechts administratief om aannemelijk te maken dat zij recreatief op het park verblijven.

**Reactie gemeente**

Het uitgangspunt voor onderhavig bestemmingsplannen is dat er geen permanente bewoning plaatsvindt. Echter in het vorige bestemmingsplan was voor 15% permanente bewoning mogelijk. Rekening houdend met dit gegeven en dat persoonsgebonden overgangsrecht niet mogelijk is, is een objectgebonden regeling opgenomen waarmee

*permanente bewoning op termijn verdwijnt. Met dit bestemmingsplan haakt de gemeente in op de uitspraak van de Raad van State waardoor een aantal bungalows buiten de herziening bestemmingsplan "Randmeerzone (8060)" zijn geraakt.*

*Kortom, voor het merendeel van de bungalows is nu alleen recreatief gebruik planologisch geregeld conform het beleid. Het uitgangspunt is dat dit ook gaat gelden voor de overgebleven bungalows. Om dit planologisch juist te regelen is de oplossingsrichting van de Raad van State opgepakt.*

### **2.3 Conclusie**

De inspraakreacties hebben voornamelijk betrekking op het bezwaar dat permanent wonen niet mogelijk wordt gemaakt in het bestemmingsplan. Dit was grotendeels ook al niet mogelijk in de nu geldende regelingen, zoals die zijn opgenomen in het bestemmingsplan Randmeerzone (8060) en Veluwemeer en omgeving.

De regelingen in de bestemmingsplannen "Partiele herziening bestemmingsplan Randmeerzone (8067)" en "De Boschberg en de Bremerberg (8068)" zijn uitsluitend een uitvoering van de juridische regeling naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State. Het tegengaan van permanent bewonen staat in feite niet meer ter discussie in deze plannen. Dit is al ingegeven door het gemeentelijk beleid dat al vanaf 2002 gevoerd wordt om permanente bewoning in recreatiewoningen tegen te gaan en ook in het bestemmingsplan Randmeerzone (8060) was vertaald. Uitsluitend de regeling die hiervoor in dat plan was opgenomen is gerepareerd.

Gelet op het vorenstaande wordt voorgesteld om het bestemmingsplan niet aan te passen aan de reacties voortvloeiende uit de inspraak.

### 3. VOOROVERLEG EX ARTIKEL 3.1.1 BRO

In het kader van het vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerp bestemmingsplan toegezonden aan de provincie Flevoland te Lelystad en Waterschap Zuiderzeeland te Lelystad.

Van beide instanties is een vooroverlegreactie ontvangen. Een samenvatting van beide reactie treft u hieronder aan, met daarbij cursief de gemeentelijke beantwoording. De nummering verwijst naar de nummering in bijlage 3, waar de vooroverlegreacties zijn opgenomen.

#### 1. Provincie Flevoland te Lelystad

Reclamant geeft eerst een omschrijving van het plan. Dit wordt gevolgd door een beoordeling van het plan. Reclamant geeft aan dat vanuit provinciaal belang geen redenen zijn tot het maken van inhoudelijke op- en aanmerkingen. Enkele tekstuele opmerkingen worden wel geplaatst:

- In paragraaf 1.3, 4<sup>e</sup> blok is bij onthouding de t vergeten;
- Artikel 2: verwijzing naar artikel 23: Verblijfsrecreatie 6 moet een verwijzing naar artikel 22 zijn (eronder staat het goed).

#### **Reactie gemeente**

*De tekstuele aanpassingen worden doorgevoerd.*

#### **Standpunt**

*Deze reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

#### 2. Waterschap Zuiderzeeland te Lelystad

Reclamant geeft een omschrijving van het plan. Het waterschap constateert vervolgens dat het motief en de aard van beide voorontwerp bestemmingsplannen geenszins betrekking hebben, dan wel van invloed zullen zijn op de waterhuishouding en de afvalwaterketen. De plannen betreffen geen waterschapsbelang. Reclamant geeft aan dan ook geen op- en/of aanmerkingen op voorliggend plan te hebben. Een voor-/vervolgoverleg achter reclamant dan ook niet noodzakelijk.

#### **Reactie gemeente**

*Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.*

#### **Standpunt**

*Deze reactie leidt tot behoud van het bestemmingsplan.*

## **4. SAMENVATTING VOORGESTELDE AANPASSINGEN**

### **4.1 Aanpassingen naar aanleiding reacties inspraak en overleg**

De inspraak- en vooroverlegrapportage betreft zowel de “Partiele herziening bestemmingsplan Randmeerzone (8067)” als het bestemmingsplan “De Boschberg en de Bremerberg (8068)”. De inspraak- en overlegreacties hebben niet geleid tot inhoudelijke aanpassingen van het plan. Wel is naar aanleiding van de vooroverlegreactie van de provincie een tekstuele aanpassing gedaan aan de toelichting en is een verwijzingsfout hersteld.

### **4.2 Ambtshalve aanpassingen**

De regeling van aanbouwen en bijgebouwen bij recreatiewoningen is afgestemd op de regeling, zoals die in het bestemmingsplan “Randmeerzone (8060)” was opgenomen. Bij deze erfbebouwingregeling zijn overkappingen niet betrokken, daar waar deze bouwwerken bij erfbebouwing voor (bedrijfs)woningen wel bij de oppervlakte van de erfbebouwing wordt meegeteld. De regeling voor recreatiewoningen is hierop aangepast in die zin dat overkappingen nu ook tot de erfbebouwing worden gerekend.

In zowel de “Partiele herziening bestemmingsplan Randmeerzone (8067)” als het bestemmingsplan “De Boschberg en de Bremerberg (8068)” is hiervoor een regeling opgenomen.



## **BIJLAGE 1. PUBLICATIE**





## Terinzagelegging voorontwerp bestemmingsplannen De Boschberg & De Bremerberg en partiële herziening Randmeerzone

Het college van Dronten maakt bekend dat zij bestemmingsplannen voorbereiden voor De Boschberg en De Bremerberg en een partiële herziening voor de Randmeerzone.

*Voorontwerp bestemmingsplan "De Boschberg en De Bremerberg (8068)"* betreft een aantal recreatiebungalows op beide parken die door een uitspraak van de Raad van State buiten de herziening bestemmingsplan "Randmeerzone (8060)" zijn gevallen. Dit in voorbereiding zijnde bestemmingsplan gaat voorzien in actuele regeling voor deze bungalows, waarin in lijn met de suggestie van de Raad van State een regeling voor permanente bewoning is opgenomen.

Het andere bestemmingsplan betreft een partiële herziening op het bestemmingsplan "Randmeerzone (8060)": *partiële herziening bestemmingsplan "Randmeerzone (8067)"*. Het betreft een actualisering van het begrip permanente bewoning en enkele tekstuele aanpassingen.

Het college van Dronten maakt bekend dat de volgende voorontwerp bestemmingsplannen ter inzage liggen:

- Voorontwerp **bestemmingsplan "De Boschberg en De Bremerberg (8068)"** op grond van de Wet ruimtelijke ordening;
- Voorontwerp **partiële herziening bestemmingsplan "Randmeerzone (8067)"** op grond van de Wet ruimtelijke ordening.

U kunt de betreffende stukken inzien van **9 mei tot en met 20 juni 2016** bij:

- de receptie van bungalowpark De Bremerberg;
- de receptie en het kantoor van bungalowpark De Boschberg.

De stukken zijn ook beschikbaar op [www.dronten.nl/bestemmingsplanneninprocedure](http://www.dronten.nl/bestemmingsplanneninprocedure).

Tijdens de inzageperiode kan iedereen schriftelijk of mondeling een reactie inbrengen. Deze kunt u richten aan het college van Dronten, t.a.v. de afdeling Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling, Postbus 100, 8250 AC DRONTEN. U kunt geen reactie per email indienen.

Het college van Dronten



## **BIJLAGE 2. KOPIEËN VOOROVERLEGREACTIES**



## Ad Los

**Van:** Maureen Anema <Maureen.Anema@flevoland.nl>  
**Verzonden:** donderdag 9 juni 2016 13:12  
**Aan:** Elleke Tichelaar; Gemeente  
**Onderwerp:** Reactie op voorontwerp Bestemmingsplan "De Boschberg en De Bremerberg (8068)" en "partiële herziening bestemmingsplan Randmeerzone (8067)" .  
gemeente Dronten



Geachte mevrouw Tichelaar, beste Elleke,

U heeft ons via Infopunt in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1. Bro, 3 mei 2016 geïnformeerd over de start van de procedure inzake de voorontwerp bestemmingsplannen "De Boschberg en De Bremerberg (8068)" en "partiële herziening bestemmingsplan Randmeerzone (8067)" .

### 1. Planomschrijving

De bungalowparken 'De Boschberg' en 'De Bremerberg' zijn gelegen in de 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 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.

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

### 2. Planbeoordeling

Bestemmingsplan: "partiële herziening bestemmingsplan Randmeerzone (8067)"

Typefout par. 1.3 4<sup>e</sup> blok tekst: onthouding : t vergeten

Artikel 2: verwijzing naar artikel 23: Verblijfsrecreatie 6 moet een verwijzing zijn naar artikel 22 (eronder staat het goed)

Er zijn verder geen inhoudelijke opmerkingen op de plannen.

### 3. Conclusie:

Vanuit het provinciaal belang is er geen reden tot het maken van inhoudelijke op- en aanmerkingen.

Met vriendelijke groet,

Maureen Anema  
Adviseur afdeling Ruimte & Economie  
Provincie Flevoland  
0320-265605  
[maureen.anema@flevoland.nl](mailto:maureen.anema@flevoland.nl)  
[www.flevoland.nl](http://www.flevoland.nl)



DATUM  
16 juni 2016

BEHANDELD DOOR  
C. van der Heijden

DIRECT NUMMER  
06-46 91 98 81



UW WATERSCHAP

Gemeente Dronten  
Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling  
Mevrouw E. Tichelaar  
Postbus 100  
8250 AC DRONTEN

GEMEENTE DRONTEN  
INGEKOMEN

17 JUN 2016

REG.NR. :  
ROUTING :  
KOPIE AAN:

**ONDERWERP**

voorstel  
bestemmingsplan  
'De Boschberg en  
De Bremerberg (8068)'  
en 'partiële herziening  
bestemmingsplan  
Randmeerzone (8067)'

**ONS KENMERK**

PPAWP-T/2016/476519

**ONS ZAAKNUMMER**

472008 en 472013

**BIJLAGEN**

**UW CORRESPONDENTIE VAN**

3 mei 2016

**UW KENMERK**

16 JUN 2016

Geachte mevrouw Tichelaar,

In het kader van het ambtelijk vooroverleg, als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening, hebben wij van u twee voorontwerp bestemmingsplannen ontvangen, te weten 'De Boschberg en De Bremerberg (8068)' en 'partiële herziening bestemmingsplan Randmeerzone (8067)'.

Via deze brief geven wij een reactie op beide plannen.

**Inhoudelijk**

*De Boschberg en De Bremerberg (8068)*

Met het voorontwerp bestemmingsplan 'De Boschberg en De Bremerberg' voorziet de gemeente Dronten in een afzonderlijk bestemmingsplan voor de genoemde bungalowparken, waarbij -op basis van een uitspraak van de Raad van State- de in het bestemmingsplan 'Randmeerzone (8060)' opgenomen persoonsgebonden overgangsrecht wordt vervangen door een uitsterfregeling voor permanente bewoning van de recreatiewoningen binnen de bungalowparken 'De Boschberg' en 'De Bremerberg'.

*Randmeerzone (8067)*

De 'partiële herziening bestemmingsplan Randmeerzone (8067)' voorziet in een reparatie van het op 24 november 2011 vastgestelde bestemmingsplan 'Randmeerzone (8060)' in die zin dat thans alleen een maximum aantal niet-permanent bewoonde recreatiewoningen wordt geregeld c.q. vastgelegd.

Voorliggende partiële herziening heeft een directe relatie met het voorontwerp bestemmingsplan De Boschberg en de Bremerberg (8068).

Geen waterschapsbelang

Het waterschap constateert dat het motief en de aard van beide voorontwerp bestemmingsplannen geenszins betrekking hebben, dan wel van invloed zullen zijn op de waterhuishouding en de afvalwaterketen.

**Conclusie**

Gelezen het voorgaande hebben wij dan ook geen op- en/of aanmerkingen op voorliggende plannen. Een voor-/vervolgoverleg acht het waterschap dan ook niet noodzakelijk.

**ADRES WATERSCHAPSHUIS**

Postbus 229 - 8200 AE Lelystad  
Lindelaan 20 - 8224 KT Lelystad  
www.zuiderzeeland.nl

T (0320) 274 911  
waterschap@zuiderzeeland.nl