

Gemeenteraadsleden

Onderwerp: Bestemmingsplan Zuiderzee op Zuid

Geacht gemeenteraadslid,

Op d.d. 15 juli 2016 ontvingen wij een reactieve aanwijzing van de provincie Flevoland (kenmerk 1936003) op het door u vastgestelde bestemmingsplan Zuiderzee op Zuid (8065). Een kopie van deze brief is als bijlage opgenomen.

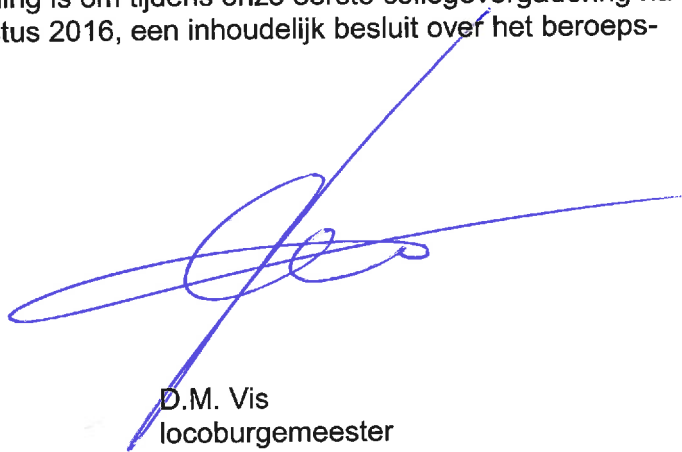
Middels deze brief willen wij u informeren, gezien het gestelde in artikel 160 lid f Gemeentewet, over het voornemen dat wij hebben om namens de gemeenteraad en het college van de gemeente Dronten een beroep in te dienen bij de Raad van State op de reactieve aanwijzing van de provincie. De planning is om tijdens onze eerste collegevergadering na het zomerreces, op dinsdag 16 augustus 2016, een inhoudelijk besluit over het beroepschrift te nemen.

Met vriendelijke groet,

het college van Dronten



ing. J.E.C. Hiehle  
locosecretaris



D.M. Vis  
locoburgemeester

Bijlage(n): 1



PROVINCIE FLEVOLAND

GEMEENTE DRONTEN  
INGEKOMEN  
15 JUL 2016  
REG.NR. : 7116.07196  
ROUTING : Reo  
KOPIE AAN: Raad, verlaan

Postbus 55  
8200 AB Lelystad

Telefoon  
(0320)-265265  
Fax  
(0320)-265260  
E-mail  
provincie@Flevoland.nl  
Website  
www.flevoland.nl

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



Verzenddatum

14 JULI 2016

Onderwerp

Bijlagen

1

Uw kenmerk

Ons kenmerk

1936003

Reactieve aanwijzing bestemmingsplan "Zuiderzee op Zuid (8065)"

Geachte heer/mevrouw,

De gemeenteraad van Dronten heeft op 30 juni 2016 het bestemmingsplan "Zuiderzee op Zuid (8065)" gewijzigd vastgesteld. Het bestemmingsplan maakt permanente bewoning van 157 recreatie-appartementen mogelijk.

Dit is in strijd met het provinciale bundelingsbeleid. De provincie had tijdig een zienswijze tegen het ontwerp-bestemmingsplan ingediend. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan is de gemeenteraad niet tegemoet gekomen aan de zienswijze van Gedeputeerde Staten.

Op 5 juli 2016 is uw gemeente formeel op de hoogte gesteld van het voornemen om een reactieve aanwijzing te geven. Contact hierover tussen de portefeuillehouders van provincie en gemeente leert dat er geen ruimte is voor wijziging van standpunten.

Daarom heeft ons college van Gedeputeerde Staten op 12 juli 2016 besloten de gemeenteraad een aanwijzing te geven, waarmee permanente bewoning wordt uitgesloten. Die aanwijzing leidt ertoe dat onderdelen van het vastgestelde bestemmingsplan, daar niet langer deel vanuit maken. Deze onderdelen worden als het ware uit het bestemmingsplan gehaald. Het besluit is geplaatst op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) met id-code: NL.9924.RAZuiderzeeZuid-VA01.

Het aanwijzingsbesluit van Gedeputeerde Staten en het besluit van de gemeenteraad tot vaststelling van het bestemmingsplan moeten gelijktijdig bekend worden gemaakt door uw gemeente.

Gedurende een periode van 6 weken na die bekendmaking kunnen belanghebbenden beroep aantekenen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Flevoland,  
de secretaris,

de voorzitter,

drs M.G.E.C. Overmars

L. Verbeek

Inlichtingen bij  
J. van der Perk

Doorkiesnummer  
0320-265518

Bezoekadres  
Visarenddreef 1  
Lelystad

Bij het provinciehuis is het aantal parkeerplaatsen voor bezoekers (ingang Visarenddreef) beperkt. In de omgeving van het provinciehuis bevindt zich een aantal parkeergarages. Vanwege de ligging naast het NS-station is het provinciehuis uitstekend bereikbaar met het openbaar vervoer. Meer informatie over de bereikbaarheid vindt u op onze website [www.flevoland.nl](http://www.flevoland.nl).



# PROVINCIE FLEVOLAND

Postbus 55  
8200 AB Lelystad

Telefoon  
(0320)-265265

Fax  
(0320)-265260

E-mail  
provincie@Flevoland.nl

Website  
www.flevoland.nl

AANGETEKENDE (tevens op digitale wijze)  
De Raad van de gemeente Dronten  
Postbus 100  
8250 AC DRONTEN



Verzenddatum  
14 JULI 2016  
Onderwerp

Bijlagen  
6

Uw kenmerk

Ons kenmerk  
1918177

Reactieve aanwijzing bestemmingsplan "Zuiderzee op Zuid (8065)"

Op 30 juni 2016 heeft uw raad het bestemmingsplan "Zuiderzee op Zuid (8065)" gewijzigd vastgesteld.

Het bestemmingsplan maakt permanente bewoning van de recreatiewoningen op recreatiepark Zuiderzee op Zuid mogelijk. Deze ontwikkeling is naar ons oordeel in strijd met provinciale ruimtelijke belangen.

Wij hebben destijds tijdig een ontvankelijke zienswijze tegen het ontwerp van dit bestemmingsplan ingediend inzake de mogelijkheid om permanent te wonen op het recreatieterrein. Deze zienswijze heeft uw raad niet overgenomen.

Gelet hierop zien wij ons genoodzaakt om een reactieve aanwijzing te geven als bedoeld in artikel 3.8, zesde lid, van de Wet ruimtelijke ordening.

In deze reactieve aanwijzing betrekken wij de feiten, omstandigheden en overwegingen die ons beletten om het betrokken belang met inzet van andere aan ons toekomende instrumenten te beschermen.

Dit aanwijzingsbesluit is als volgt opgebouwd:

- A. Essentie
- B. Voorgeschiedenis reactieve aanwijzing
- C. Er is sprake van strijd met bestendig provinciaal beleid
- D. De reactie van de gemeente op de zienswijzen overtuigt niet
  - Precedentwerking
  - Regionale behoefte en marktverkenning
  - Ondernemerschap
  - Bundelingsbeleid en Omgevingsplan
- E. Toepassing reactieve aanwijzing
- F. Besluit
- G. Bekendmaking

Inlichtingen bij  
J. van der Perk

Doorkiesnummer  
0320-265518

Bezoekadres  
Visarenddreef 1  
Lelystad

Bij het provinciehuis is het aantal parkeerplaatsen voor bezoekers (ingang Visarenddreef) beperkt. In de omgeving van het provinciehuis bevindt zich een aantal parkeergarages. Vanwege de ligging naast het NS-station is het provinciehuis uitstekend bereikbaar met het openbaar vervoer. Meer informatie over de bereikbaarheid vindt u op onze website [www.flevoland.nl](http://www.flevoland.nl).

### **A. Essentie**

Het plan voorziet in de mogelijkheid om alle 157 appartementen die gebouwd en bestemd zijn voor recreatieve bewoning om te zetten naar permanente bewoning.

Het toevoegen van een woonbestemming aan de recreatiewoningen is in strijd met het provinciaal beleid zoals opgenomen in het Omgevingsplan Flevoland. Zowel in de algemene principes van het provinciaal bundelingsbeleid als in de essentiële elementen van het ruimtelijke beleid is opgenomen dat permanente bewoning van recreatiewoningen in het buitengebied wordt uitgesloten en dat bij stedelijke uitbreiding moet worden aangesloten bij bestaande ruimtelijke structuren. Het toevoegen van de woonbestemming aan alle appartementen van Zuiderzee op Zuid betreft, mede in het licht van de omvang daarvan, het creëren van nieuw stedelijk gebied. De permanente bewoning van Zuiderzee op Zuid is daarmee duidelijk in strijd met het genoemde provinciale belang en beleid.

Nu onze zienswijze niet is overgenomen in het bestemmingsplan betekent dit dat een reactieve aanwijzing is aangewezen.

### **B. Voorgeschiedenis reactieve aanwijzing**

Permanente bewoning op Zuiderzee op Zuid getuigt niet van een goede ruimtelijke ordening gelet op de strijdigheid met het provinciale bundelingsbeleid en de mogelijke effecten elders in de provincie. Dit was uw gemeente reeds bekend. Uw gemeente heeft in 2013 niet voor niets verzocht om medewerking aan een afwijking van provinciaal beleid te verlenen. Deze medewerking is niet verleend. Hieronder wordt de voorgeschiedenis van deze reactieve aanwijzing beschreven.

Bij de vaststelling van uw gemeentelijke Structuurvisie 2030 in 2012 heeft uw raad bij amendement permanente bewoning uit de structuurvisie gehaald. De raad heeft toen ook een motie vastgesteld waarin is gevraagd om alleen voor Zuiderzee op Zuid permanente bewoning te verkennen.

In dat kader heeft de gemeente het plan om permanente bewoning toe te staan op 7 juni 2013 aan de provincie voorgelegd. Het verzoek was ingekleed als een verzoek om toepassing te geven aan het experimentenkader van het Omgevingsplan Flevoland. Het experimentenkader is echter alleen van toepassing als er sprake is van een kwaliteitsimpuls voor het gebied. Deze kwaliteitsimpuls werd door het college van Gedeputeerde Staten niet gezien. Het verzoek is door ons college daarom aangemerkt als een verzoek om een enkele afwijking van het provinciale beleid.

Bij brief van 2 december 2013 (kenmerk 1542158) heeft ons college aangegeven het plan aan Provinciale Staten voor te leggen. Het college stond in beginsel positief tegenover het verzoek en heeft de bereidheid uitgesproken Provinciale Staten voor te stellen in te stemmen met een woonbestemming op de locatie Zuiderzee op Zuid. Ons college meende echter ook dat de plannen op dat moment nog onvoldoende voldragen waren. Daarom was voor de vervolgstap - het opstarten van een bestemmingsplanprocedure - nadere aandacht gevraagd voor een aantal zaken. Dit betrof het behoud van de recreatieve functie van het complex, de verhouding tot het provinciale bundelingsbeleid en het voorkomen van precedentwerking. Duidelijk is gemaakt dat Provinciale Staten een besluit over de afwijking moesten nemen, omdat het plan voorziet in afwijking van essentiële elementen van het provinciale beleid. Opgemerkt is dat - mocht Provinciale Staten niet instemmen met medewerking - ons college zonodig een reactieve aanwijzing geeft.

De gemeente heeft het bestemmingsplan 4 april 2014 in het vooroverleg gebracht. In de vooroverlegreactie is wederom, in lijn met de voornoemde kanttekeningen, om aanvullingen gevraagd. De gemeente heeft de stukken aangevuld.

Aan de hand van de door de gemeente geleverde stukken is Provinciale Staten verzocht of zij medewerking aan de plannen voor verbreding van de functie van het huidige recreatiecomplex met

permanente bewoning wilden verlenen en daartoe een ontwerp partiële herziening van het Omgevingsplan in procedure wilden brengen. Provinciale Staten hebben op 26 november 2014 besloten daar niet toe over te gaan. Dit is de gemeente bij brief van 17 december 2014 (kenmerk 1683336) kenbaar gemaakt. In de brief zijn de argumenten van Provinciale Staten samengevat weergegeven (o.a. onduidelijkheid over precedentwerking, regionale behoefte, vereiste extra voorzieningen en betekenis voor (lokale) markt; daarnaast dat de overheid er niet is om een ondernemingsrisico te dekken).

We merken hierbij op dat de gemeente meent dat er nog steeds invulling moet worden gegeven aan een tijdens de Statenvergadering gedaan verzoek om later nogmaals op de plannen terug te komen. Echter, tijdens diezelfde vergadering heeft een ordevoorstel daartoe niet de meerderheid behaald. Er is dus geen sprake van een onvervulde toezegging of opdracht, zoals de gemeente meent (zie bijlage 1 het besluit van Provinciale Staten d.d. 26 november 2014).

De gemeente heeft, in de wetenschap dat Provinciale Staten niet wensen af te wijken van een essentieel element van het provinciaal beleid, desondanks besloten de bestemmingsplanprocedure toch te vervolgen. Tot op heden zijn binnen de provincie Flevoland de verschillende overheden, waaronder alle Flevolandse gemeenten, in afstemming met elkaar uit vergelijkbare vraagstukken gekomen. Het toch voortzetten van de plannen voor Zuiderzee op Zuid door de gemeente Dronten vormt hierin een breuk.

Het ontwerp van het bestemmingsplan lag van 19 november 2015 tot en met 31 december 2015 ter inzage. Gedurende deze periode heeft ons college een zienswijze ingediend waarin is geconstateerd dat de tekortkomingen en strijdigheden met het provinciaal beleid ten tijde van het voorontwerp nog onverkort van toepassing zijn.

Nu onze zienswijze niet is overgenomen en het bestemmingsplan in strijd met een essentieel element van het provinciaal beleid is vastgesteld, zijn wij genoodzaakt deze reactieve aanwijzing te geven.

### **C. Er is sprake van strijd met bestendig provinciaal beleid**

Het te beschermen provinciaal belang, namelijk het voorkomen van permanente bewoning in recreatiewoningen en het ondersteunen van de vitaliteit van de kernen door bij stedelijke uitbreiding aan te sluiten bij bestaande ruimtelijke structuren, is vastgelegd in provinciaal beleid, namelijk in het Omgevingsplan Flevoland 2006 (verder Omgevingsplan). Uw gemeente dient rekening te houden met dit beleid en dient invulling te geven aan een goede ruimtelijke ordening. Het provinciaal bundelingsbeleid, inclusief het tegengaan van nieuwe permanente bewoning van recreatiewoningen, is bovendien bestendig provinciaal beleid. Beleid dat bovendien permanent en constructief door alle Flevolandse gemeenten is overgenomen en (her)bevestigd. Het beleid van de Flevolandse gemeenten inzake het tegengaan van permanente bewoning paste binnen het provinciale kader, tot het besluit van uw raad van 30 juni j.l. Hieronder wordt uiteengezet dat het huidige beleid reeds lang bestendig provinciaal beleid is.

Onder het Streekplan Flevoland dat tot november 2000 gold, was permanent wonen van recreatieterreinen nog toelaatbaar. In dat kader is gedeeltelijk permanent gebruik van bepaalde recreatieterreinen toegelaten. Toentertijd is ook medewerking verleend aan de realisatie van Ketelhaven waarbij door zowel Rijk als provincie medewerking is verleend aan artikel 19 WRO-procedures voor diverse reguliere woningen.

Vanaf het Omgevingsplan Flevoland 2000 - later opgevolgd door het vigerende Omgevingsplan Flevoland 2006 - is het beleid van kracht waarbij nieuwe permanente bewoning in recreatiewoningen niet wordt toegestaan.

In het kader van de landelijke actie om helderheid te geven aan bewoners van recreatiecomplexen of die permanente bewoning toegestaan was en zou blijven, en vervolgens een helder en duidelijk beleid te voeren en te handhaven, is in 2003 en 2004 door alle gemeenten in Flevoland, waaronder ook Dronten, geïnventariseerd waar dit speelde en is bepaald hoe zij met permanente bewoning wilden omgaan. In dat kader hebben alle Flevolandse gemeenten aangegeven - en derhalve wederom ook uw gemeente - geen nieuwe permanente bewoning te willen toestaan en handhavend te willen optreden tegen illegale permanente bewoning. De gemeente Dronten gaf tevens aan te willen werken met persoonsgebonden beschikkingen. Daarmee gaven de gemeenten, en meer in het bijzonder uw gemeente, aan binnen de kaders van het provinciale beleid te blijven. Zie ook bijlage 1 van het Eindrapport van de VROM-inspectie over onrechtmatige bewoning van recreatiewoningen van januari 2005 die is bijgevoegd als bijlage 2.

In het Provinciale Omgevingsplan dat in november 2006 is vastgesteld en vervolgens bekendgemaakt, is in paragraaf 4.1 Stedelijke ontwikkeling het beleid voor verstedelijking - waaronder permanente bewoning van recreatiewoningen - opgenomen. Dit beleid is tevens opgenomen in bijlage 3. De stedelijke ontwikkeling van de kernen wordt gebundeld waarmee nieuwe bebouwing wordt geconcentreerd in of aansluitend aan het bestaande bebouwde gebied. Op figuur 11 Stedelijk gebied is het stedelijk gebied aangegeven. Dit omvat alle kernen van Flevoland, inclusief Ketelhaven. In paragraaf 4.1.6 Stedelijke profielen is onder het kopje Dronten aangegeven dat de provincie Ketelhaven vanwege de (destijds door zowel Rijk als provincie toegestane) permanente bewoning ook aanmerkt als (kleine) woonkern. Aangegeven is dat gemeenten bij de ontwikkeling van het stedelijke gebied het initiatief nemen. De provincie draagt zorg voor een evenwichtige ontwikkeling op regionaal niveau.

Vermeld is dat het provinciale bundelingsbeleid is gebaseerd op een aantal algemene principes, waaronder dat "Permanente bewoning van recreatiewoningen in het buitengebied wordt uitgesloten" (paragraaf 4.1 Omgevingsplan). De algemene principes van het provinciale bundelingsbeleid vormen een dermate belangrijke basis van beleid dat deze in de essentiële elementen van het ruimtelijk beleid zijn opgenomen. Onder de essentiële elementen is opgenomen: "Permanente bewoning van recreatiewoningen in het buitengebied wordt in principe uitgesloten." (paragraaf 7.3.4 Omgevingsplan) Het woord 'principe' staat hier voor 'als regel'. De essentiële elementen zijn zo zwaarwegend dat Provinciale Staten over afwijking ervan gaan.

Het gemeentelijke beleid van Dronten ging tot het besluit van uw raad van 30 juni j.l. ook uit van het tegengaan van permanente bewoning op recreatieterreinen. Ter nadere toelichting daarop het volgende.

In 2002 stelde het college van de gemeente Dronten beleid over permanente bewoning op. De "Nota beëindiging permanente bewoning van recreatieverblijven" werd vastgesteld. Het doel van deze nota is om bestaande permanente bewoning af te bouwen en potentiële nieuwe bewoners goed te informeren over het verbod om in een recreatieverblijf te wonen.

In 2004 is op deze nota een vervolg gekomen, namelijk "Notitie permanente bewoning". Ook van deze notitie is het doel om bestaande permanente bewoning van recreatieverblijven af te bouwen.

In de reactienota op de zienswijzen tegen bestemmingsplan "Randmeerzone (8060)", dat de gemeenteraad in 2011 heeft vastgesteld, heeft de gemeente aangegeven dat de gemeenteraad in 2009 juist bewust permanente bewoning niet mogelijk heeft gemaakt op een te realiseren recreatiewoningspark (Ellerveld). Het bestemmingsplan "Randmeerzone (8060) omvat ook

Zuiderzee op Zuid. De regeling voor Zuiderzee op Zuid voorzag niet in permanente bewoning.” Zie ook bijlage 3.

Gelet op het bestemmingsplan “Randmeerzone (8060)” ging uw gemeente in 2011 ook nog uit van voorgaand provinciaal en gemeentelijk beleid. Daarin vermeldt de gemeente over het provinciale beleid: “Het rijks- en provinciaal beleid is gericht op het maken van keuzen over wonen dan wel recreatie en het beëindigen van permanente bewoning op recreatieparken. In het Omgevingsplan Flevoland 2006 staat dat permanente bewoning van recreatiewoningen in het buitengebied wordt uitgesloten. Dit is een principe waarop het provinciale bundelingsbeleid is gebaseerd. Permanente bewoning van recreatiecomplexen en -accommodaties is eveneens niet toegestaan.” Zie eveneens bijlage 4 waarin is opgenomen een onderdeel van bijlage 2 van de “Reactienota zienswijzen bestemmingsplan Randmeerzone (8060)”.

Hieruit is onmiskenbaar duidelijk dat de uitleg van het provinciale beleid niet ter discussie staat.

In de Structuurvisie 2030 welke in 29 november 2012 door de raad is vastgesteld, is ingegaan op Ketelhaven als bijzondere woonkern. Verder is aangegeven dat de gemeente permanente bewoning van recreatiewoningen tegengaat. Zie bijlage 5.

Bij de vaststelling van deze gemeentelijke Structuurvisie heeft de raad een motie vastgesteld waarin is gevraagd om voor Zuiderzee op Zuid permanente bewoning te verkennen. Het hiervoor gestelde leidt tot de conclusie dat het bestendig provinciaal kernbeleid is om permanente bewoning binnen Zuiderzee op Zuid niet toe te staan, en dat ook uw gemeente dat beleid tot voor kort onderschreef en tot het hare had gemaakt.

Wij zien geen gegronde redenen om voor Zuiderzee op Zuid af te wijken van het bestendige, provinciale beleid.

Primair is deze reactieve aanwijzing de provincie te doen om strijd met de goede ruimtelijke ordening. Volledigheidshalve gaan wij hieronder ook in op de door de gemeente naar voren gebrachte punten.

#### **D. De reactie van de gemeente op de zienswijzen**

In de Reactienota zienswijzen bestemmingsplan “Zuiderzee op Zuid (8065)” gaat de gemeente Dronten in op de ontvangen zienswijzen van ons college en de gemeente Zeewolde. De gemeente Dronten gaat in op precedentwerking, behoefte en marktverkenning, ondernemerschap en provinciaal bundelingsbeleid. Hierna gaan wij op de gemeentelijke reactie op de zienswijze in.

#### **Precedentwerking**

De gemeente meent dat er geen precedentwerking van het plan uitgaat omdat andere gemeenten vrij zijn om geen permanente bewoning in soortgelijke complexen wel of niet toe te staan. De gemeente Dronten gaat daarmee voorbij aan het feit dat voor medewerking aan Zuiderzee op Zuid de provincie moet afwijken van haar bundelingsbeleid en ook de provincie te maken heeft met mogelijke precedentwerking. Provinciale medewerking (door niet op te treden) kan ook precedentwerking buiten de gemeente Dronten hebben en andere ondernemers van recreatieparken op het idee brengen hun recreatiewoningen ook te koop aan te bieden voor reguliere bewoning. Dat de gemeente nu meent dat een beschouwing van precedentwerking tot de gemeentelijke grenzen beperkt kan blijven, is -in elk geval vanuit het provinciaal perspectief en beleid- niet te volgen. Gelet op de gemotiveerde zienswijze van de gemeente Zeewolde tegen het ontwerp van het bestemmingsplan is dit duidelijk niet alleen het standpunt van de provincie.

Daarnaast heeft uw gemeente een verzoek ontvangen waarin met een beroep op het gelijkheidsbeginsel wordt verzocht om in navolging van Zuiderzee op Zuid dan ook permanente

bewoning op Ellerveld toe te staan. Het antwoord van de gemeente is ons nog niet bekend. Maar de stelling dat er binnen de gemeente Dronten geen sprake is van precedentwerking is mogelijk te voorbarig en biedt steun aan het provinciaal standpunt dat juist voor precedentwerking moet worden gevreesd.

### **Regionale behoefte en marktverkenning**

Voor de regionale behoefte wordt door de gemeente verwezen naar het rapport "Marktonderbouwing Zuiderzee op Zuid, Companen 2014", waarin is ingegaan op de ladder voor duurzame verstedelijking.

In het rapport van Companen is aangegeven dat de behoefte aan de beoogde appartementen voor reguliere bewoning nihil is op lokaal niveau en op het niveau van de provincie. Aangegeven is dat er sprake is van een landelijke behoefte van 100 per jaar, waarbij het niet te verwachten is dat deze behoefte geheel in Zuiderzee op Zuid terecht komt. In het rapport van Companen is niet ingegaan op de mogelijkheden die er buiten Flevoland zijn om reeds in die vermeende behoefte te voorzien. Derhalve is niet aangetoond dat er landelijk gezien wel behoefte is aan de locatie Zuiderzee op Zuid. De door de ondernemer overgelegde lijst betreft potentieel geïnteresseerden, waarbij in de lijst de dubbels er nog niet uit gehaald lijken te zijn. Niet is ingegaan op het feit dat een deel van de geïnteresseerden hun wens elders en/of in een ander segment invullen.

In de marktverkenning wordt ook ingegaan op andere initiatieven binnen Flevoland. De gemeente meent dat Zuiderzee op Zuid geen bedreiging is voor die initiatieven. Dat is echter nog geen reden om van het provinciale bundelingsbeleid af te wijken. Overigens meldt de gemeente dat de plannen in Harderwijk nog wel concurrentie bieden voor de plannen in Zuiderzee op Zuid.

Verder merken wij op dat 'geen bedreiging vormen' niet gelijk kan worden gesteld met 'geen precedentwerking hebben'. Immers ook verhuurders kunnen het idee opvatten om hun bezit te gaan verkopen.

De gemeente wijst op veranderende patronen zoals 'deeltijd-wonen'. Niet is in te zien dat ontwikkelingen als 'deeltijd-wonen' niet conform het bundelingsbeleid vorm gegeven kunnen worden.

Daarnaast kan worden opgemerkt dat de economie weer lijkt aan te trekken, hetgeen een toenemende vraag naar recreatievastgoed tot gevolg kan hebben. In het rapport van Companen wordt op die ontwikkeling niet ingegaan. Het is dan ook de vraag of het rapport voldoende actueel is.

Los daarvan lijkt het rapport met een doelredenering te zijn opgesteld en inhoudelijk onvoldoende overtuigend. De marktverkenning overtuigt niet en vormt reeds daarom onvoldoende reden om af te wijken van het provinciaal beleid.

Wellicht ten overvloede merken wij op dat het een discretionaire bevoegdheid van Provinciale Staten is om van haar beleid in deze af te wijken.

### **Ondernemerschap**

De gemeente stelt dat sociaal-geografische en economische ontwikkelingen ertoe geleid hebben dat de vraag vanuit de markt is veranderd, waardoor het aanbod van Zuiderzee op Zuid niet meer goed aansluit op de vraag. De gemeente geeft aan dat de ondernemer het complex heeft geopend op 25 juni 2010 en op 6 juli 2010 de gemeente heeft verzocht of er naast de recreatieve functie ook een woonfunctie aan het complex kan worden toegekend.

De economische crisis was in 2010 al langer gaande. Het verzoek om tot permanente bewoning over te gaan zo kort na de opening wekt op zijn minst de suggestie van onkundig ondernemerschap,



hetgeen onvoldoende reden is om af te wijken van het provinciaal beleid. Bovendien gaat uw gemeente onvoldoende in op de hiervoor reeds genoemde recente ontwikkelingen in de (recreatieve) vastgoedsector.

Mede in dit licht is ook de opmerking van Provinciale Staten in 2013 te zien dat de overheid er niet is om een ondernemingsrisico af te dekken.

### ***Bundelingsbeleid en Omgevingsplan***

De gemeente geeft in de Reactienota een voorstelling van het provinciale bundelingsbeleid die niet klopt. De gemeentelijke voorstelling van zaken komt ook niet overeen met de interpretatie van het provinciale beleid die de gemeente in 2011 in het kader van het bestemmingsplan "Randmeerzone (8060)" gaf. De gemeente lijkt haar interpretatie van het beleid afhankelijk te maken van het gewenste doel.

Daarbij wenst de gemeente gebruik te willen maken van de woordkeuze in het provinciaal beleid, gezien de uitleg van de woorden 'in principe' in het essentiële element inzake tegengaan van permanente bewoning. In principe staat voor 'als regel' en niet voor de rek die de gemeente er nu in wil lezen.

Inzake de geldigheidsduur van het Omgevingsplan wil de gemeente een vergelijking trekken met die van een bestemmingsplan. Echter, het Omgevingsplan Flevoland is een structuurvisie waarvoor geen geldigheidstermijn geldt. Het provinciale beleid is bovendien voor zover nodig steeds geactualiseerd. Het is dus geenszins ingetrokken of anderszins minder van kracht.

In het raadsvoorstel wordt aangegeven dat voor de provincie inderdaad de mogelijkheid van interbestuurlijk toezicht open staat. Uw gemeente verbaast zich over de houding van de provincie vanwege het feit dat het bij Zuiderzee op Zuid gaat om leegstaande bestaande bebouwing, die mede een recreatieve bestemming blijven behouden en een meer oplossingsgerichte houding van de provincie te verwachten zou zijn, mede gelet op de toepassing van de Crisis- en herstelwet door het Rijk.

Hierbij merken wij op dat de gemeente aanvoert dat bij het plan geen sprake is van een toename van verstening. Wij merken op dat 'verstening' wat anders is dan 'verstedelijking'. Inzake verstedelijking geldt het provinciale bundelingsbeleid. Hierin heeft de provincie wel degelijk een belangenafweging gemaakt, maar zij heeft de belangen die gediend zijn met het bundelingsbeleid en de goede ruimtelijke ordening in deze, zwaarder laten wegen dan het belang van de ondernemer.

### **E. Toepassing reactieve aanwijzing**

Op grond van het hiervoor gestelde en de volgende overwegingen gebruiken wij de reactieve aanwijzing om de betrokken provinciale belangen te beschermen en hebben wij niet gekozen voor de inzet van een andere aan ons toekomende bevoegdheid.

Ten tijde van de invoering van de Wet ruimtelijke ordening in 2008 voerden alle Flevolandse gemeenten hetzelfde beleid inzake permanente bewoning van recreatiewoningen, zoals dat gold mede naar aanleiding van de hiervoor genoemde landelijke actie in 2003 en 2004. Permanente bewoning in Zuiderzee op Zuid was toen niet in beeld. Gelet hierop heeft de provincie geen noodzaak gezien om in 2008 bij de invoering van de Wet ruimtelijke ordening voor het tegengaan van permanente bewoning op recreatieterreinen een regeling op te nemen in een provinciale ruimtelijke verordening.

Tot het besluit van uw raad van 30 juni j.l. zijn binnen de provincie Flevoland de overheden in afstemming met elkaar uit vraagstukken gekomen. Het toch voortzetten van de plannen voor Zuiderzee op Zuid door de gemeente Dronten vormt een breuk.

De provincie geeft voorkeur aan het op beleidsmatige basis tot overeenstemming komen inzake ontwikkelingen. De ideevorming binnen de gemeente Dronten inzake permanent wonen vormt gelet op die context vooralsnog geen aanleiding om alsnog een regeling in een verordening op te nemen.

Dit zou in termen van noodzaak ook onterecht zijn richting de andere gemeenten binnen de provincie. Echter, mocht dit noodzakelijk worden geacht, dan zal de provincie een regeling in een verordening te treffen, net zoals gedaan is bij de noodverordening wind.

Daarnaast hebben wij in dit geval geen gebruik gemaakt van een provinciaal inpassingsplan of een proactieve aanwijzing, nu gebruik hiervan met name in de rede ligt voor ontwikkelingen die het provinciebestuur met het oog op een goede ruimtelijke ordening wenselijk of noodzakelijk acht. In dit geval betreft het juist een ongewenste ontwikkeling, nu wij juist de ontwikkeling van permanente bewoning op recreatieparken willen voorkomen. Daarnaast kan met deze instrumenten niet voorkomen worden dat de onderdelen van het bestemmingsplan die in strijd zijn met provinciaal beleid in werking treden. Tot slot hebben wij vooraf heldere kaders meegegeven voor gemeentelijke bestemmingsplannen. Het geven van een reactieve aanwijzing is kortom een doelmatiger en efficiënter instrument voor het beschermen van de in het Omgevingsplan neergelegde provinciale belangen dan andere aan GS toekomende bevoegdheden.

Over het voornemen een reactieve aanwijzing te geven heeft op 5 juli 2016 overleg met de gemeente Dronten plaatsgevonden. Dit overleg tussen gedeputeerde Lodders en de wethouder Verlaan heeft niet geleid tot nieuwe inzichten.

Tijdens het gesprek is van de zijde van de provincie aangegeven dat 15 juni 2016 de Provinciale Statencommissie op de hoogte is gesteld van de voorgenomen vaststelling van het bestemmingsplan. De commissie bestendigde de eerder door Provinciale Staten in 2014 vastgestelde lijn.

Van de zijde van de gemeente is aandacht gevraagd voor het punt dat het in het onderhavige geschil alleen gaat om het tegengaan van permanente bewoning buitendijks, dus niet binnendijks. In antwoord hierop wordt opgemerkt dat met de reactieve aanwijzing onderdelen van de bestemming Recreatie - Jachthaven worden geschrapt en dat deze bestemming buitendijks ligt.

#### **F. Besluit**

Gelet op het voorgaande menen wij dat het toelaten van permanente bewoning op Zuiderzee op Zuid in strijd is met het provinciale bundelingsbeleid. Het gaat hier om een afwijking van bestendig provinciaal beleid. Voor de provincie Flevoland is immers al gedurende geruime tijd sprake van het uitsluiten van permanente bewoning van recreatiewoningen.

Daarom besluiten wij hierbij een reactieve aanwijzing als bedoeld in artikel 3.8, zesde lid, van de Wro te geven die ertoe strekt dat de volgende onderdelen geen deel meer uitmaken van het door de gemeenteraad vastgestelde bestemmingsplan:

- in artikel 3 Recreatie - Jachthaven onder 3.1 (Bestemmingsomschrijving) onder c onder 1 de zinsneden “en permanente” en “, met dien verstande dat permanente bewoning uitsluitend is toegestaan, indien op het terrein 314 parkeerplaatsen aanwezig zijn”;
- in artikel 3 Recreatie - Jachthaven onder 3.2.2 de zinsnede “en permanente”;
- in artikel 3 Recreatie - Jachthaven onder 3.4 (Specifieke gebruiksregels) onder e de zinsnede “, indien binnen de bestemming ‘Recreatie - Jachthaven’ minder dan 314 parkeerplaatsen aanwezig zijn”.

De genoemde onderdelen van deze bestemming worden geschrapt. De reactieve aanwijzing heeft daarmee alleen betrekking op deze onderdelen van de bestemming “Recreatie - Jachthaven”.

In de bijlage 6 is aangegeven hoe de tekst met doorhalingen, ofwel geschrapte onderdelen, eruit ziet. De kennisgeving van dit besluit tot aanwijzing geschiedt tevens langs elektronische weg (ID-code: NL.9924.RAZuiderzeeZuid-VA01).

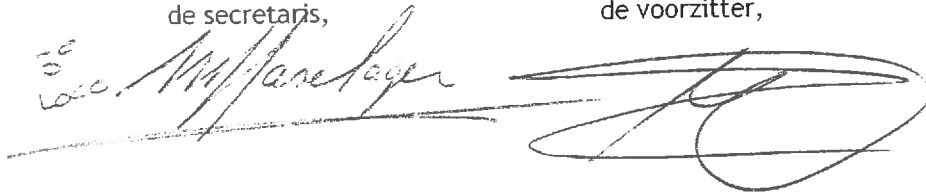
**G. Bekendmaking**

Wij verzoeken uw raad dit aanwijzingsbesluit bekend te maken overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8, derde en zesde lid, van de Wro.

Voor de goede orde merken wij op dat door belanghebbenden tegens ons besluit beroep kan worden ingesteld bij de Raad van State, afdeling Bestuursrechtspraak.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Flevoland,  
de secretaris, de voorzitter,



**Bijlagen:**

1. Het besluit van Provinciale Staten d.d. 26 november 2014
2. Vrom-inspectie rapport Onrechtmatige bewoning van recreatiewoningen - Eindrapport, januari 2005, bijlage 1 overzicht per provincie.  
Hierin is aangegeven dat de gemeente Dronten beleid heeft opgesteld en daarin de keuze heeft gemaakt om te werken met persoonsgebonden beschikkingen.
3. Omgevingsplan Flevoland: de onderdelen inzake het provinciaal bundelingsbeleid:
  - paragraaf 4.1 Stedelijke ontwikkeling
  - paragraaf 7.3.4 Essentiële elementen van dit Omgevingsplan
4. Bestemmingsplan "Randmeerzone (8060)"  
Relevante delen uit de toelichting, Reactienota zienswijzen en de regels.
5. Structuurvisie 2030 welke 29 november 2012 door de gemeenteraad van Dronten is vastgesteld.  
Hierin is ingegaan op Ketelhaven als bijzondere woonkern. Verder is aangegeven dat de gemeente permanente bewoning van recreatiewoningen tegengaat.
6. De tekst van artikel 3 van de regels van het bestemmingsplan "Zuiderzee op Zuid (8065)"  
waarin met 'doorhalen' is aangegeven welke onderdelen door de reactieve aanwijzing geen deel meer van het bestemmingsplan uitmaken.



Aan  
Provinciale Staten

Provinciale Staten  
26 november 2014

Onderwerp  
Partiële herziening van het Omgevingsplan provincie Flevoland 2006 inzake een afwijking van het provinciaal beleid ten behoeve van Zuiderzee op Zuid gemeente Dronten.

Agendapunt  
8c

Lelystad

1. Beslispunten

Registratienummer  
1659198

1. In te stemmen met het voor inspraak vrijgeven van de 'Partiële herziening Beleidsaanpassing permanente bewoning in het buitengebied ten behoeve van Zuiderzee op Zuid gemeente Dronten'.

Inlichtingen  
mr. A.G. Vuuregge

2. Inleiding

In het Omgevingsplan Flevoland staat permanent wonen op recreatieterreinen op gespannen voet met het Omgevingsplan. In het Omgevingsplan staat aangegeven, dat "Permanente bewoning van recreatiewoningen in het buitengebied wordt in principe uitgesloten". Dit verbod is als essentieel element in het omgevingsplan opgenomen.

Afdeling/Bureau  
RM

Portefeuillehouder  
Gijsberts, A.

De gemeente Dronten heeft verzocht om medewerking aan een functieverbreiding van Zuiderzee op Zuid (hierna te noemen ZoZ) met een woonfunctie. Op de locatie ZoZ bevindt zich een bestaand buitendijks recreatieappartementencomplex met daarbij een aantal voorzieningen zoals een restaurant en een supermarkt. Er zijn 157 recreatieappartementen waarvan 65 nog niet zijn verkocht. De gemeente wil het mogelijk maken dat de bestaande 157 recreatieappartementen ook voor reguliere woondoeleinden kunnen worden gebruikt.

Routing

Commissie Ruimte en Leefomgeving:  
19 november 2014

Op 26 november 2013 (E-docsnr. 1543850) is aan uw Staten medegedeeld dat het alleen door het afwijken van beleid medewerking kan worden verleend aan deze ontwikkeling. Tegelijkertijd is in deze mededeling aangegeven dat Gedeputeerde Staten positief staan tegenover de onderhavige ontwikkeling (nu anders huidige (recreatieve) functies van ZoZ op termijn verloren kunnen gaan) en de bereidheid heeft om af te wijken van het provinciale beleid. Omdat het hier gaat om afwijken van essentiële elementen van beleid, zijn uw Staten bevoegd.

Inmiddels heeft de gemeente een bestemmingsplanprocedure opgestart. Het ontwerp-bestemmingsplan is reeds door het College van burgemeester en wethouders van de gemeente Dronten geaccordeerd. De gemeente wacht met tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan totdat uw Staten onderhavige partiële herziening inspraakrijp hebben geoordeeld.

3. Beoogd effect

Partiële herziening van het Omgevingsplan zorgt voor behoud van de huidige functies van Zuiderzee op Zuid.

4. Argumenten

1.1. *De recreatieve functie van het gebied wordt behouden.*

Uit de toelichting van het ontwerp-bestemmingsplan blijkt dat, ook al wordt de mogelijkheid geboden voor permanente bewoning van alle recreatiewoningen, de recreatieve functie geborgd is.



1.2. *De verplichte toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking is uitgevoerd.*

De ladder kent drie treden, te weten:

- Trede 1: er moet een regionale behoefte zijn aangetoond
- Trede 2: is de stedelijke ontwikkeling ook in het bestaand stedelijk gebied te realiseren?
- Trede 3: is de locatie voor de stedelijke ontwikkeling multimodaal ontsloten (OV)?

Trede 1

De gemeente Dronten heeft voor de motivering van de Lvdv een rapport van Companen (d.d. 26 augustus 2014) toegevoegd aan het ontwerp-bestemmingsplan. Uit dit rapport kan worden opgemaakt dat de vraag naar de betreffende appartementen van ZoZ nihil is en dat de vraag vanuit de regio Gelderland beperkt is. In het rapport wordt verwezen naar het Woononderzoek Nederland van 2012 (WoON 2012). Het onderzoek geeft aan dat er landelijk gezien wel vraag is naar de recreatie-appartementen. Companen concludeert dan ook dat ZoZ voorziet in een landelijke vraag.

Er is door Companen ook een analyse gemaakt naar de situatie elders in Dronten, in Flevoland (Zeewolde en Almere), maar ook in Gelderland (Harderwijk). De conclusie is dat ZoZ niet te vergelijken is met projecten binnen deze regio en dat vergelijkbare locaties dan ook geen hinder zullen ondervinden van ZoZ.

Geconstateerd moet worden dat ZoZ volgens de gemeente hiermee voorziet in een regionale behoefte, zoals de Lvdv die voorschrijft.

Trede 2

De gemeente constateert dat met ZoZ voorzien wordt in een behoefte aan een behoefte aan landelijk wonen, en dat deze niet op te vangen is in het stedelijk gebied of daarmee concurreert. Volgens de gemeente is hiermee voldaan trede 2 van de Lvdv.

Trede 3

In het rapport van Companen wordt gesteld dat de locatie ZoZ goed bereikbaar is per auto, bus, fiets en boot. Daarmee is de locatie volgens de gemeente passend ontsloten en voldaan aan trede 3 van de Lvdv.

1.3. *Er is volgens de gemeente geen sprake van precedentwerking*

Permanente bewoning van recreatiewoningen heeft de afgelopen jaren landelijk de aandacht op alle overheidsniveaus. Juist vanwege het feit dat er in andere buurgemeenten handhavingsszaken lopen op dit punt is het van belang dat er contact met hen wordt gezocht. De gemeente Dronten geeft in de toelichting aan dat dit gebeurd is. Met één gemeente (Zeewolde) heeft ook een gesprek plaatsgevonden.

1.4. *Inspraakverordening Provincie Flevoland 2006: vrijgeven voor inspraak is aan Provinciale Staten*

De Inspraakverordening van de provincie geeft aan dat de uniforme voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4) van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is. Deze schrijft voor dat reacties in de vorm van een zienswijze gegeven kunnen worden. Specifiek vooroverleg behoeft niet te worden gedaan.

5. Kanttekeningen

- *Van deze ontwikkeling kan een precedentwerking uitgaan.*

Door de gemeente is in de toelichting van het ontwerp-bestemmingsplan gesteld dat het toestaan van permanente bewoning op deze locatie nog niet betekent dat in buurgemeenten of andere locaties in Dronten permanente bewoning wordt toegestaan. Met deze redenering valt echter vanuit provinciaal oogpunt precedentwerking niet uit te sluiten.



- *Betrouwbaarheid van de regionale behoefte staat niet onomstotelijk vast.*  
Er is weliswaar door de gemeente getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking (Lvdv). Het bijgevoegde rapport van Companen bij het ontwerp-bestemmingsplan geeft aan dat de vraag voor appartementen zoals ZoZ kan komen uit de regio Gelderland en Randstad. Uit het rapport komt niet duidelijk naar voren is hoe betrouwbaar deze vraag moet worden ingeschat, gelet op het feit dat ook niet duidelijk wordt gemaakt hoe groot het aanbod in die regio's is.
- *Onduidelijkheid over spin-off op bestaande voorzieningen en woon- en leefklimaat.*  
Uit het ontwerp-bestemmingsplan volgt dat bij gebruik voor permanente bewoning de huidige leegstand in het appartementencomplex zal verminderen. In hoeverre er daadwerkelijk een positieve spin off op bestaande voorzieningen en het woon- en leefklimaat (met ZoZ wordt een bijdrage aan bestaande voorzieningen en het behoud van het woon- en leefklimaat beoogd) zich zal voordoen, valt momenteel niet te zeggen.

6. Vervolgproces

Conform de Inspraakverordening Provincie Flevoland 2006 zal de partiële herziening na behandeling in PS in procedure worden gebracht. De inspraakverordening geeft aan dat de uniforme voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4) van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is. Deze schrijft voor dat reacties in de vorm van een zienswijze gegeven kunnen worden.

De partiële herziening wordt zodoende zes weken opengesteld om zienswijzen door belanghebbenden in te dienen. Ingebrachte zienswijzen worden beoordeeld en van antwoord voorzien en aan PS voorgelegd en zo nodig verwerkt in de definitieve partiële herziening. Tegen het besluit tot vaststelling van de partiële herziening is geen bezwaar en beroep mogelijk.

7. Advies uit de Commissie

Bespreekstuk op 26 november in PS

8. Ontwerp-besluit

Provinciale Staten van Flevoland,

gelezen het voorstel van Gedeputeerde Staten van 28 oktober 2014 nummer 1659198.

BESLUITEN:

1. In te stemmen met het voor inspraak vrijgeven van de 'Partiële herziening Beleidsaanpassing permanente bewoning in het buitengebied ten behoeve van Zuiderzee op Zuid gemeente Dronten'.

Aldus besloten in de openbare vergadering van Provinciale Staten van 26 november 2014.

griffier,

voorzitter,

9. Bijlagen

Naam bijlage:	eDocs nummer:	Openbaar in de zin van de WOB (ja/nee aangeven)



--	--	--

10. Ter lezing gelegde stukken

Ontwerp-bestemmingsplan 'Zuiderzee op Zuid' van de gemeente Dronten

Gedeputeerde Staten van Flevoland,

secretaris,

voorzitter,

11. Besluit Provinciale Staten 26 november 2014

Ordevoorstel	De voorzitter heeft ter vergadering naar aanleiding van een ordevoorstel het volgende ordevoorstel aan de staten voorgelegd: Provinciale Staten besluiten de beraadslaging te staken en verzoeken het presidium het voorstel opnieuw te agenderen voor de commissie.
Besluit ordevoorstel	Niet aangenomen met 17 stemmen voor en 20 stemmen tegen (hoofdelijk gestemd).
Besluit	Verworpen met 14 stemmen voor en 23 stemmen tegen.



## Partiële herziening Omgevingsplan Flevoland 2006

Beleidsaanpassing permanente bewoning in het buitengebied ten behoeve van Zuiderzee op Zuid in de gemeente Dronten.

De paragrafen 4.1 en 7.3.4 worden in het kader van deze partiële herziening als volgt gewijzigd:

### Staan beleid

Het doel van het verstedelijkingsbeleid is de ontwikkeling van vitale steden en dorpen. Het beleid is gericht op behoud en versterking van de kwaliteit van de fysieke omgeving via efficiënt ruimtegebruik, kwaliteitsverbetering en herstructurering van het stedelijk gebied en versterking van het draagvlak voor voorzieningen. Deze doelen worden gediend door de stedelijke ontwikkelingen van de kernen te bundelen, waarmee nieuwe bebouwing wordt geconcentreerd in of aansluitend aan het bestaande bebouwde gebied. Dit ondersteunt tevens de optimale benutting van infrastructuur en centrumvorming rondom belangrijke vervoerknoppunten.

Op figuur 11 (blz. 64 van het Omgevingsplan) is de begrenzing van het stedelijk gebied tot 2015 aangegeven. Deze figuur wordt gebruikt bij de toetsing van ruimtelijke plannen. Het stedelijk gebied omvat zowel (bestaand als toekomstig) bebouwd en onbebouwd gebied en biedt ruimte aan woongebieden, werklocaties, infrastructuur, (recreatieve) voorzieningen, water, groengebieden en ecologische verbindingen. Tevens worden voor de periode na 2015 de zoekrichtingen voor stedelijke ontwikkelingen aangegeven. De gemeenten nemen bij de ontwikkeling van het stedelijke gebied het initiatief. Plannen voor uitbreiding worden in samenhang met herstructurering van het bestaande bebouwd gebied opgepakt. De stedelijke gebieden zijn zodanig begrensd dat deze voldoende ruimte bieden voor gemeenten om risico's in de uitvoering op te kunnen vangen en een evenwichtige ontwikkeling op regionaal niveau. Zij richt zich daarbij vooral op de onderlinge verbanden tussen de hoofdkernen, rekening houdend met de positie van die kernen in hun stedelijke en groen-blauwe hoofdstructuur. De provincie bevordert afstemming over woon- en werkmilieus en voorzieningen, uitgaande van een integrale benadering van het stedelijke gebied en het provinciale bundelingsbeleid.

Het provinciale bundelingsbeleid is gebaseerd op een aantal algemene algemene principes:

- De specifieke ruimtelijke kenmerken van steden en dorpen worden benut door behoud en versterking van de kwaliteit van die kenmerken.
- Bij stedelijke uitbreiding moet worden aangesloten bij bestaande ruimtelijke structuren, zodat de vitaliteit van de kernen wordt ondersteund.
- Nieuwe solitaire clusters van bebouwing buiten de in figuur 11 aangegeven stedelijke gebieden worden in principe uitgesloten. Op deze regel kan in het kader van verweving op experimentele basis een uitzondering worden gemaakt als in een , tussen gebiedspartners overeengekomen integraal ruimtelijk ontwerp wordt aangetoond dat het nieuwe cluster een wezenlijk onderdeel van een beoogde integrale kwaliteitsimpuls voor het betreffende gebied (zie verder in paragraaf 5.1).
- Infrastructuur wordt zo gebundeld dat versnippering van ruimtelijke eenheden wordt voorkomen en geen omvangrijke barrières in stedelijke en archeologisch waardevolle gebieden ontstaan.
- De omvang van nieuwe ruimte voor wonen, werken en voorziening moet in verhouding staan tot de grootte van de kern en de positie ervan in de stedelijke en groen-blauwe hoofdstructuur.
- Permanente bewoning van recreatiewoningen in het buitengebied wordt uitgesloten.

[...]





De vertaling van deze uitgangspunten in stedelijke profielen staat in paragraaf 4.16. van de gemeenten wordt verwacht dat zij het provinciale bundelingsbeleid vertalen in lokaal beleid en in concrete (ruimtelijke) plannen. De gemeenten dienen bij de uitwerking van het bundelingsbeleid een evenwichtige ontwikkeling van het stedelijk gebied mogelijk te maken, waarbij tijdig voldoende ruimte voor wonen, bedrijven, voorzieningen en overige stedelijke functies wordt geboden. Daarbij dient optimaal gebruik te worden gemaakt van het bestaande bebouwd gebied.

#### Aanpassing beleid

In verband met het verdwijnen van de huidige functies op de locatie Zuiderzee op Zuid in de gemeente Dronten is het gewenst om hier permanente bewoning toe te staan. Zuiderzee op Zuid krijgt hiermee een woonbestemming. Deze ontwikkeling is getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

#### Essentieel element nr. 4 (blz. 191)

Permanente bewoning van recreatiewoningen in het buitengebied wordt in principe uitgesloten. Op dit verbod wordt voor de locatie Zuiderzee op Zuid een uitzondering gemaakt. Aan deze locatie wordt hiermee een woonbestemming gegeven. De verwachting is dat hiermee recreatieve functies op deze locatie behouden kunnen worden en dat dit het woon- en leefklimaat ten goede zal komen.

#### Toelichting op de partiële herziening Omgevingsplan Flevoland 2006

Beleidsaanpassing permanent wonen in het landelijk gebied ten behoeve van Zuiderzee op Zuid gemeente Dronten.

##### 1. Aanleiding

De gemeente Dronten heeft een verzoek bij de provincie Flevoland ingediend om medewerking te verlenen aan een functieverbreiding van het appartementencomplex bij Zuiderzee op Zuid (ZoZ). De voorgestane functieverbreiding houdt in dat in de bestaande 157 recreatie-appartementen ook regulier wonen wordt toegestaan.

Het verzoek van de gemeente Dronten is aan te merken als een afwijking van provinciaal beleid. Hier wordt onder ad 2 op teruggekomen.

De gemeente Dronten heeft een bestemmingsplanprocedure gestart, waarmee zij een actuele juridische planologische regeling wil vastleggen waarin permanente bewoning mogelijk wordt gemaakt.

##### 2. Relaties van de voorgenomen herziening met het Omgevingsplan Flevoland 2006

In het Omgevingsplan is in paragraaf 4.1 opgenomen dat voor het stedelijk gebied het provinciaal bundelingsbeleid van toepassing is. Dit bundelingsbeleid kent een aantal uitgangspunten. Eén van die uitgangspunten is dat 'permanente bewoning van recreatiewoningen in het buitengebied wordt uitgesloten'.

In dit kader is het essentieel element nr. 4 van belang waar eerdergenoemd uitgangspunt precies zo is overgenomen. De voorgestane ontwikkeling Zuiderzee op Zuid is met dit essentieel element in strijd, zodat, willen Provinciale Staten hier aan medewerking verlenen, afgeweken wordt van het provinciaal beleid op dit punt en een partiële herziening van het Omgevingsplan noodzakelijk is.

##### 3. Ruimtelijke beleidsaspecten (Ladder voor duurzame verstedelijking)

Het provinciaal belang vraagt met de voorgestane ontwikkeling aandacht voor de aspecten Ladder voor duurzame verstedelijking (Lvdv) en natuur.



*Ladder voor duurzame verstedelijking*

De Ladder voor duurzame verstedelijking kent 3 treden, te weten:

- Trede 1: er moet een regionale behoefte zijn aangetoond
- Trede 2: is de stedelijke ontwikkeling ook in het bestaand stedelijk gebied te op te vangen?
- Trede 3: is de locatie voor de stedelijke ontwikkeling multimodaal ontsloten (OV)?

Vooropgesteld moet worden dat het een bestaand recreatie-appartementencomplex betreft. Planologisch heeft er echter nog niet eerder een toets aan de Lvdv plaatsgevonden. Dit betekent dat de gemeente bij de bestemmingsplanprocedure voor een goede ruimtelijke ordening een onderbouwing in het ontwerp-bestemmingsplan heeft opgenomen. Hiervoor heeft de gemeente een rapport laten opstellen (Companen, d.d. 26 augustus 2014), dat aan het bestemmingsplan is toegevoegd. De conclusie van dit rapport is dat ZoZ voorziet in een regionale behoefte en dat aan de overige treden van de Lvdv is voldaan. Hiermee heeft de gemeente Dronten aangegeven dat de verplichte toetsing aan de Lvdv is uitgevoerd.

*Natuur*

De gemeente Dronten heeft een voortoets laten uitvoeren voor de Natuurbeschermingswet 1998. Zuiderzee op zuid is namelijk gelegen op de rand van het Natura2000-gebied Veluwemeer. Uit deze voortoets blijkt dat significante effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura2000-gebied zijn uitgesloten.

**4. Conclusie**

Gelet op het voorgaande staan wij permanente bewoning op het de locatie Zuiderzee op Zuid in de gemeente Dronten toe. Om deze beleidskeuze van kracht te laten worden zal het Omgevingsplan Flevoland 2006 partieel moeten worden herzien met het volgende uitgangspunt: In verband met het verdwijnen van de huidige functies op de locatie Zuiderzee op Zuid in de gemeente Dronten is het gewenst om hier permanente bewoning toe te staan. Zuiderzee op Zuid krijgt hiermee een woonbestemming.

**5. Uitkomsten van overleg en inspraak (zienswijzen)**

PM

Bijlage 2 bij brief 1918177

Bijlage 1 van het Eindrapport onrechtmatige bewoning recreatiewoningen van de VROM-inspectie kamerstuk 29800-XI-nr-101-b3

Bijlage 1 geeft een overzicht per provincie. Hier is de pagina over Flevoland opgenomen.



## B Flevoland

### Provincie Flevoland

Flevoland heeft in februari 2004 een bijeenkomst gehad met alle gemeenten. In overleg met de betrokken gemeenten ontwikkelt Flevoland beleid. Het streekplan liet in het verleden permanente bewoning op bepaalde plekken toe. Daarom is in het verleden door de provincie toestemming verleend voor permanente bewoning. In het nieuwere Omgevingsplan is dat beleid gewijzigd. Er zal door gemeenten in Flevoland weinig tot geen gebruik gemaakt worden van het verruimde beleidskader van VROM, omdat gemeenten zelf ook zoveel mogelijk vasthouden aan staand (provinciaal en gemeentelijk) beleid.

Provincie en gemeenten willen bestaande kennis en ervaring (publiek- en privaatrechtelijke mogelijkheden en handigheidjes) in beeld brengen. Gemeenten willen de mogelijkheid verkennen om gezamenlijk een bureau in te huren voor de inventarisatie en eventueel voor het verzamelen van bewijslast om illegale bewoning aan te pakken. Dat zal vervolgens in beeld worden gebracht en moet leiden tot een standaard handavingsparagraaf en een mogelijke opdrachtformulering.

	op complex		solitair	
	kwetsbaar gebied	niet-kwetsbaar gebied	kwetsbaar gebied	niet-kwetsbaar gebied
Aantal recreatieverblijven	1095	1167	0	0
Aantal onrechtmatig bewoond	0	317	0	0
Bestemmingswijziging		0		0
Pgb	0	433	0	0

### Gemeenten in Flevoland

In Flevoland zijn 6 gemeenten.

Gemeente	Recreatieverblijven	Beleed	Gemaakte keuze
	ja / nee	ja / nee	1 = handhaven 2 = legaliseren 3 = pgb
Almere	nee		
Dronten	ja	ja	3
Lelystad	ja	nee	1
Noordoostpolder	ja	ja	1
Urk	ja	nee	1
Zeewolde	ja	ja	1

### Een selectie van de informatie van afzonderlijke gemeenten

Het college van **Dronten** heeft op 21 december 2004 besloten het bestaande planologische beleid te continueren en niet tot wijziging over te gaan. Op grond van het bestemmingsplan Veluwemeer e.o. mag in twee grote parken met recreatieverblijven 15% van de recreatieverblijven permanent worden bewoond.

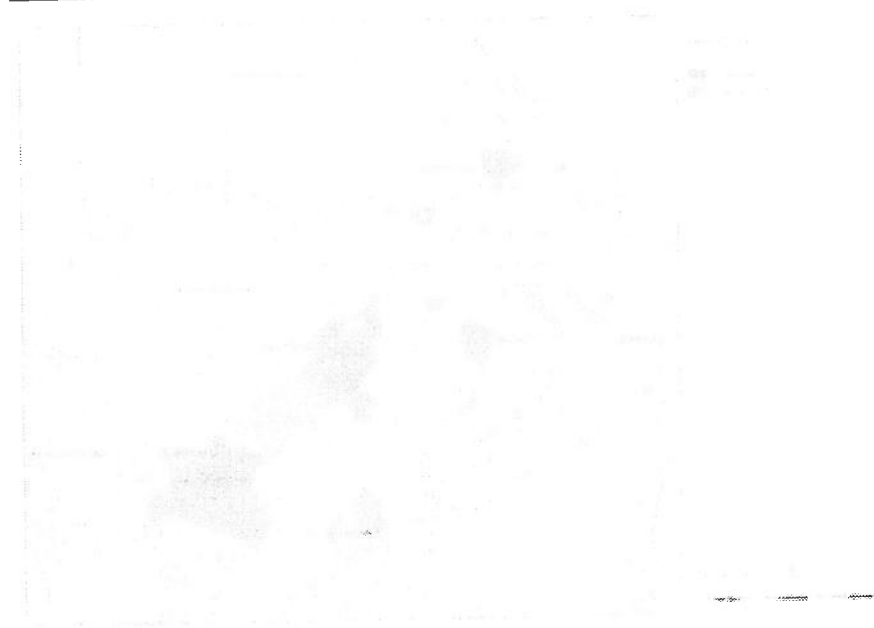
Uit het Omgevingsplan Flevoland

4.1 Stedelijke ontwikkeling

Het doel van het verstedelijkingsbeleid is de ontwikkeling van vitale steden en dorpen. Het beleid is gericht op behoud en versterking van de kwaliteit van de fysieke omgeving via efficiënt ruimtegebruik, kwaliteitsverbetering en herstructurering van het stedelijk gebied en versterking van het draagvlak voor voorzieningen. Deze doelen worden gediend door de stedelijke ontwikkeling van de kernen te bundelen waarmee nieuwe bebouwing wordt geconcentreerd in of aansluitend aan het bestaande bebouwde gebied. Dit ondersteunt tevens de optimale benutting van infrastructuur en centrumvorming rondom belangrijke vervoerknooppunten.

Op Figuur 11 Stedelijk gebied is de begrenzing van het stedelijk gebied tot 2015 aangegeven. Deze figuur wordt gebruikt bij de toetsing van ruimtelijke plannen. Het stedelijk gebied omvat zowel (bestaand en toekomstig) bebouwd als onbebouwd gebied en biedt ruimte aan woongebieden, werklocaties, infrastructuur, (recreatieve) voorzieningen, water, groengebieden en ecologische verbindingen. Tevens worden voor de periode na 2015 de zoekrichtingen voor stedelijke ontwikkelingen aangegeven.

Figuur 11 Stedelijk gebied



De gemeenten nemen bij de ontwikkeling van het stedelijke gebied het initiatief. Plannen voor uitbreiding worden in samenhang met herstructurering van het bestaande bebouwd gebied opgepakt. De stedelijke gebieden zijn zodanig begrensd dat deze voldoende ruimte bieden voor gemeenten om risico's in de uitvoering op te kunnen vangen en een evenwichtige ontwikkeling van het stedelijk gebied mogelijk te maken. De provincie draagt zorg voor een evenwichtige ontwikkeling op regionaal niveau. Zij richt zich daarbij vooral op de onderlinge verbanden tussen de hoofdkernen, rekening houdend met de positie van die kernen in hun stedelijke en groen-blauwe hoofdstructuur. De provincie bevordert afstemming over woon- en werkmilieus en voorzieningen, uitgaande van een integrale benadering van het stedelijke gebied en het provinciale bundelingsbeleid.

Het provinciale bundelingsbeleid is gebaseerd op een aantal algemene principes:

### Bijlage 3 bij brief 1918177

- \* De specifieke ruimtelijke kenmerken van steden en dorpen worden benut door behoud en versterking van de kwaliteit van die kenmerken.
- \* Bij stedelijke uitbreiding moet worden aangesloten bij bestaande ruimtelijke structuren, zodat de vitaliteit van de kernen wordt ondersteund.
- \* Nieuwe solitaire clusters van bebouwing buiten de in Figuur 11 Stedelijk gebied aangegeven stedelijke gebieden worden in principe uitgesloten. Op deze regel kan in het kader van verweving op experimentele basis een uitzondering worden gemaakt als in een, tussen gebiedspartners overeengekomen integraal ruimtelijk ontwerp wordt aangetoond dat het nieuwe cluster een wezenlijk onderdeel uitmaakt van een beoogde integrale kwaliteitsimpuls voor het betreffende gebied (zie verder in paragraaf 5.1).
- \* Infrastructuur wordt zo gebundeld dat versnippering van ruimtelijke eenheden wordt voorkomen en geen omvangrijke barrières in stedelijke en ecologisch waardevolle gebieden ontstaan.
- \* De omvang van nieuwe ruimte voor wonen, werken en voorzieningen moet in verhouding staan tot de grootte van de kern en de positie ervan in de stedelijke en groen-blauwe hoofdstructuur.
- \* Permanente bewoning van recreatiewoningen in het buitengebied wordt uitgesloten.

De vitaliteit van steden en dorpen wordt mede bepaald door het voorzieningen- en werkgelegenheidsaanbod binnen de stedelijke hoofdstructuur waarin de steden en dorpen functioneren. Van belang is dat de Flevolandse steden en dorpen hierin een eigenstandige positie hebben. Dit betekent een compleet basisaanbod van voorzieningen in de hoofdkernen. Voor de overige kernen geldt dat het voorzieningenniveau en het aanbod van werkgelegenheid compleet moet zijn in samenhang met kernen in de nabijheid. Om voldoende draagvlak voor het ontwikkelen van het gewenste voorzieningenniveau in de hoofdkernen te bereiken wordt voldoende ruimte geboden voor daarmee samenhangende groei van het stedelijk gebied. De ruimtebehoefte van wonen en werken vanuit het 'oude land' wordt primair opgevangen in de steden Almere en Lelystad. Daarbij gaat het om stedelijke ontwikkeling met een (boven) regionale betekenis, bijvoorbeeld ten aanzien van regionale bedrijventerreinen en bovenlokale voorzieningen.

De kern Dronten heeft een verzorgingsfunctie voor het omliggende gebied. De aanleg van de Hanzelijn en N23 en de ontwikkelingen in de zuidelijke IJsseldelta bij Kampen leiden tot versterking van de positie van de kern in relatie tot de netwerkstad Zwolle-Kampen binnen het bredere verband van de West-Oost as. Dit biedt goede mogelijkheden voor een voortgaande groei van de kern Dronten. Emmeloord heeft een verzorgingsfunctie voor Noordelijk Flevoland. De beoogde aanleg van de Zuiderzeelijn en het op termijn opwaarderen van de N50 naar een A50 zal de positie van Emmeloord in haar omgeving versterken. Een mogelijke opvang in Emmeloord van mensen van buiten het gebied is gerelateerd aan deze versterking en aan het draagvlak voor voorzieningen. Zeewolde heeft een beperkte groei in verband met de ontwikkelingsfase van de gemeente en de functie in de regio. Urk voorziet in de opvang van de eigen inwoners en van lokale en op de visserij georiënteerde bedrijvigheid.

De vertaling van deze uitgangspunten in stedelijke profielen staat in paragraaf 4.1.6. Van de gemeenten wordt verwacht dat zij het provinciale bundelingsbeleid vertalen in lokaal beleid en in concrete (ruimtelijke) plannen. De gemeenten dienen bij de uitwerking van het bundelingsbeleid een evenwichtige ontwikkeling van het stedelijk gebied mogelijk te maken, waarbij tijdig voldoende ruimte voor wonen, bedrijven, voorzieningen en overige stedelijke functies wordt geboden. Daarbij dient optimaal gebruik te worden gemaakt van het bestaande bebouwd gebied.

## Bijlage 3 bij brief 1918177

groen = nieuwe tekst

doorgehaald = oude tekst

hyperlink = verwijzing naar document

### 7.3.4 Essentiële elementen van dit Omgevingsplan

*Let op: deze tekst is aangepast vanwege de Partiele herziening aanpassing procedures vanwege nWro [Partiele herziening 1 Partiele herziening aanpassing procedures vanwege de nieuwe WRO](#) (klik hier voor meer informatie)*

~~Ten aanzien van uitwerkingen en afwijkingen van ... 15. nationaal Evenemententerrein-~~

De essentiële onderdelen van het rijksbeleid, zoals die zijn verwoord in de Nota Mobiliteit (in werking getreden op 21 februari 2006), zijn integraal verwerkt in dit Omgevingsplan of zullen worden verwerkt in de programmatische uitwerking Nota Mobiliteit Flevoland. De essentiële onderdelen van het rijksbeleid op het gebied van verkeer en vervoer zijn volgens de Planwet verkeer en vervoer bindend voor de provincie, gemeenten en het waterschap. Op een aantal punten is in het Omgevingsplan een verbijzondering gegeven van het rijksbeleid voor de Flevolandse situatie. Deze vormen de essentiële onderdelen van het provinciale beleid. De essentiële onderdelen van het provinciale beleid staan in het onderstaande kader aangegeven. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen essentiële elementen van het ruimtelijke beleid (die essentieel zijn voor de provincie) en essentiële onderdelen in de zin van de Planwet Verkeer & Vervoer (die bindend zijn voor onder meer gemeenten).

#### Essentiële elementen van het ruimtelijke beleid:

1. Bij stedelijke uitbreiding moet worden aangesloten bij bestaande ruimtelijke structuren, zodat de vitaliteit van de steden en dorpen wordt ondersteund.
2. Nieuwe solitaire clusters van bebouwing buiten de in figuur 11 aangegeven stedelijke gebieden worden in principe uitgesloten. Op deze regel kan in het kader van verweving op experimentele basis een uitzondering worden gemaakt als in een tussen gebiedspartners overeengekomen integraal ruimtelijk ontwerp wordt aangetoond dat het nieuwe cluster een wezenlijk onderdeel uitmaakt van de beoogde integrale kwaliteitsimpuls voor het betreffende gebied.
3. De omvang van nieuwe ruimte voor wonen, werken en voorzieningen moet in verhouding staan tot de grootte van de kern en de positie ervan in de stedelijke en groen-blauwe hoofdstructuur.
4. Permanente bewoning van recreatiewoningen in het buitengebied wordt in principe uitgesloten.
5. Infrastructuur wordt zo gebundeld dat versnippering van ruimtelijke eenheden wordt voorkomen en geen omvangrijke barrières in stedelijke en ecologisch waardevolle gebieden ontstaan.
6. Bij de locatiekeuze en invulling van werklocaties dient rekening te worden gehouden met: versterking van de economische ontwikkeling van Flevoland; beheersing van de mobiliteit door een goede bereikbaarheid per openbaar vervoer; efficiënt gebruik van infrastructuur en vervoermiddelen; verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid, waarbij het parkeerbeleid een belangrijk ondersteunend instrument is. Tevens moet rekening worden gehouden met de potenties van de gemeenten en de positie van de kernen in de stedelijke en groen-blauwe hoofdstructuur.
7. Voor de ontwikkeling van luchthaven Lelystad gelden de grenzen van de -PKB luchtvaartterreinen Maastricht en Lelystad-, te weten: verlenging van de huidige baan tot 2.100 meter met een breedte van 30 meter, vastgestelde indicatieve geluidsgrenzen en sluiting van de luchthaven tussen 23.00 uur en 06.00 uur met een extensieregeling van 23.00 tot 24.00 uur.
8. Nieuwe niet-agrarische functies mogen de landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten van het gebied niet aantasten. Ook moet rekening gehouden worden met de landschappelijke en cultuurhistorische basiskwaliteiten. Vestiging in het buitengebied van activiteiten die thuishoren op een bedrijventerrein of in een woonkern is in principe niet toegestaan. Milieuhygiënisch, landschappelijk en verkeerstechnisch ongewenste effecten moeten worden voorkomen. Om gewenste integrale ontwikkelingen met wonen, recreatie en bedrijvigheid als economische dragers in een gebied mogelijk te maken kan op experimentele basis het planologische regime voor dat gebied worden verruimd. Voorwaarde is dan wel dat in een ruimtelijk ontwerp een integrale kwaliteitsimpuls voor het gebied wordt aangetoond.

Let op: punt 9 is aangepast met de [Partiele herziening 6 partiele herziening wind](#) (klik hier voor meer informatie)

9. Nieuwe windmolens worden alleen in delen van Zuidelijk en Oostelijk Flevoland in principe alleen toegestaan indien deze windmolens gelijktijdig een equivalent aan windmolens vervangen. Gerekend over het gehele Flevolandse gebied zal het aantal windmolens in de periode tot 2015 geleidelijk met 50% dienen af te nemen. Bepalend daarvoor is de hoeveelheid geleverde energie van de te vervangen windmolens, het behoud van de daaruit verkregen inkomsten, het benodigde maatwerk per project en de vereiste structurele bijdrage uit de exploitatie aan gebiedsgebonden projecten.
10. Doel van de EHS is de realisatie van een robuust, samenhangend netwerk van natuurgebieden dat voldoende (leef-)ruimte biedt voor soorten en waarden die karakteristiek zijn voor de Flevolandse natuur. Voor de EHS geldt in beginsel een 'nee, tenzij'-regime, maar wanneer door toepassing van de saldobenadering de maatschappelijke en ecologische ontwikkelingen zodanig worden vormgegeven dat zij elkaar niet belemmeren maar versterken, en daarmee bijdragen aan het totale netwerk van de EHS, kan dit regime worden omgebogen in een 'ja, want'.
11. De ontsluiting en integrale instandhouding van de archeologische waarden in Provinciaal Archeologische Kerngebieden (PAK'en) in samenhang met aardkundige en landschappelijke waarden is een essentieel element.
12. De top-10 archeologische locaties vormen essentiële elementen.
13. De provincie wil de cultuurhistorische kernkwaliteiten en het landschappelijke casco behouden en inzetten als ruimtelijke kwaliteit ter versterking van nieuwe ontwikkelingen.
14. De landelijke routestructuren van het Basis Recreatie Toervaart Net (BRTN) worden gewaarborgd.

Bijlage 3 bij brief 1918177





## Bestemmingsplan "Randmeerzone (8060)"

### Uit de toelichting:

#### Paragraaf 3.3 Provinciaal beleid, op blz. 27:

Het Omgevingsplan Flevoland 2006 vermeldt voorts dat permanente bewoning van recreatiewoningen- en accommodaties niet is toegestaan.

#### Paragraaf 3.4 Gemeentelijk beleid, op blz 40 - 41:

##### **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 is de basis voor het terugbrengen van het percentage van 15% naar 0% in het bestemmingsplan "Randmeerzone (8060)".

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

Het bestemmingsplan "Veluwemeer en omgeving", onherroepelijk in 1998, staat binnen de bestemming 'Recreatie' bij de bungalowparken De Boschberg en De Bremerberg bij recht 15% aan permanente bewoning toe. In het bestemmingsplan is niet aangegeven welke bungalows tot deze 15% worden gerekend. De 15% aan bungalows die op De Bremerberg en De Boschberg permanent bewoond mogen worden, zijn niet geormerkt. Het bestemmingsplan biedt geen duidelijk handvat om deze 15% te handhaven. De regeling is in algemene bewoordingen opgenomen. Op bungalowpark de Bremerberg wordt deze 15% niet overschreden, wanneer afgegaan wordt op gegevens uit de GBA. Daarnaast is het beleid van het bestuur van dit park er ook op gericht op permanente bewoning van bungalows binnen dit park terug te dringen naar 0%. Bij bungalowpark De Boschberg wordt - op grond van gegevens van de GBA - de 15% wel overschreden. Het (huidige) bestemmingsplan "Veluwemeer en omgeving" staat 15% permanente bewoning toe op bungalowparken De Boschberg en De Bremerberg. Dit bestemmingsplan is in werking getreden in 1998. Voordat het (huidige) bestemmingsplan "Veluwemeer en omgeving" in werking trad, gold een bestemmingsplan waarin permanente bewoning was uitgesloten. Het percentage dat is opgenomen in het huidige bestemmingsplan biedt geen duidelijke handvaten om te handhaven. Welke woningen tot deze 15% behoren, is niet duidelijk. De woningen zijn niet geormerkt. De Boschberg en De Bremerberg liggen in een gebied wat onderdeel uitmaakt van de Veluwemeer kustzone tussen Hardersluis en de Elburgerbrug. Deze zone vormt een intensieve recreatiezone voor verblijfsrecreatie en intensieve dagrecreatie (recreatiezwaartepunt 26). 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.

26) Bron: Beleidsnota Toerisme en Recreatie, gemeente Dronten, september 2008.

De recreatiewoningen op De Boschberg en De Bremerberg waar in de huidige situatie sprake is van permanente bewoning, zijn naar aanleiding van de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, buiten dit bestemmingsplan gelaten. Voor de betreffende woningen wordt ter reparatie een afzonderlijk bestemmingsplan door de gemeente in procedure gebracht.

## Uit de bijlagen bij de toelichting

### Bijlage 8:

#### REACTIENOTA ZIENSWIJZEN BESTEMMINGSPLAN RANDMEERZONE (8060)

Afdeling Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling

Versie: 3 oktober 2011

In reactie op zienswijze nr. 19 wordt op blz. 44 aangegeven:

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

Dit is ook gedaan in reactie op zienswijze nr. 21 op blz. 46 en zienswijze nr. 23 op blz. 48.

Op blz. 71 en 72 van de Reactienota is Bijlage 2 van de reactienota opgenomen:.

In de 2<sup>e</sup> bijlage van de reactienota is ingegaan op het gemeentelijk beleid om te komen tot 0% permanente bewoning en de overgangsbepalingen.

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

##### *Bestaande rechten*

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

##### *Beleid*

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

##### *Handhaving*

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

##### *Inspraakreactie VROM-inspectie*

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

##### *Argumentatie*

Het (huidige) bestemmingsplan "Veluwemeer en omgeving" staat 15% permanente bewoning toe op bungalowparken De Boschberg en De Bremerberg. Dit bestemmingsplan is in werking getreden in 1998. Voordat het (huidige) bestemmingsplan "Veluwemeer en omgeving" in werking trad, gold een bestemmingsplan waarin permanente bewoning was uitgesloten. In 2002 stelde het college van Dronten de "Nota beëindiging permanente bewoning van recreatieverblijven" vast. Het doel van deze nota is om bestaande permanente bewoning af te bouwen en potentiële nieuwe bewoners goed te informeren over het verbod

Bijlage 4 bij brief nr. 1918177

om in een recreatieverblijf te wonen. Op deze nota is in 2004 een vervolg gemaakt. Ook het doel van deze notitie is om bestaande permanente bewoning van recreatieverblijven af te bouwen. Dit beleid is de basis voor het terugbrengen van het percentage van 15% naar 0% in het bestemmingsplan "Randmeerzone (8060)".

14 Bron: Hoofdstuk 4, paragraaf 4.1. van het Omgevingsplan Flevoland 2006.

15 Bron: Omgevingsplan Flevoland 2006, hoofdstuk 5, paragraaf 5.1.

16 Peildatum 3 mei 2010.

**Uit de regels:**

**Artikel 12: Recreatie - Jachthaven 2**

- 12.1. Bestemmingsomschrijving
- 12.2. Bouwregels
  - 12.2.1. Gebouwen ten dienste van de jachthaven
  - 12.2.2. Gebouwen ten behoeve van recreatieappartementen
  - 12.2.3. Gebouwen ten behoeve van een bedrijfswoning
  - 12.2.4. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde
- 12.3. Nadere eisen
- 12.4. Specifieke gebruiksregels
- 12.5. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden
  - 12.5.1. Vergunningplicht
  - 12.5.2. Uitzonderingen
  - 12.5.3. Toetsingscriteria

**12.1. Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Recreatie - Jachthaven 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. jachthaven al dan niet in combinatie met sport- en recreatieve voorzieningen;
- b. gebouwen, voorzover ten dienste van de jachthaven en/of de recreatieve voorzieningen, en een drijvend bedrijfsgebouw ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - drijvend bedrijfsgebouw';
- c. gebouwen ten behoeve van recreatieappartementen, ter plaatse van de aanduiding 'verblijfsrecreatie', met inbegrip van horeca, voorzover ondergeschikt aan de jachthaven en/of de recreatieve voorzieningen;
- d. een bedrijfswoning;
- e. bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen;
- f. waterkering;
- g. waterhuishoudkundige doeleinden;

waarbij de instandhouding van de natuurlijke en landschappelijke waarden wordt nagestreefd;

en mede bestemd voor:

- h. de bescherming, ophoging, verbreding en verbetering van het doelmatig en veilig functioneren van de nabijgelegen waterkering, ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - dijk';

met de daarbijbehorende:

- i. wegen en paden;
- j. parkeervoorzieningen;
- k. aanleggelegenheid;
- l. erven en terreinen;
- m. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

## **12.2. Bouwregels**

### **12.2.1. Gebouwen ten dienste van de jachthaven**

Voor het bouwen van de in lid 12.1 sub b genoemde gebouwen gelden de volgende regels:

- a. een drijvend bedrijfsgebouw mag uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - drijvend bedrijfsgebouw';
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - drijvend bedrijfsgebouw' zal ten hoogste één drijvend bedrijfsgebouw worden gerealiseerd;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen zal ten hoogste 1250 m<sup>2</sup> bedragen;
- d. de bouwhoogte van een gebouw zal ten hoogste 8,00 m bedragen;
- e. in afwijking van het gestelde onder d zal de bouwhoogte van een drijvend bedrijfsgebouw ten hoogste 8,00 m bedragen gemeten vanaf het waterpeil.

### **12.2.2. Gebouwen ten behoeve van recreatieappartementen**

Voor het bouwen van de in lid 12.1 sub c genoemde gebouwen gelden de volgende regels:

- a. het aantal recreatieappartementen zal ten hoogste 157 bedragen;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen zal ten hoogste 9500 m<sup>2</sup> bedragen;
- c. de goothoogte van een gebouw zal ten hoogste 13,00 m bedragen;
- d. de bouwhoogte zal ten hoogste 16,00 m bedragen.

### **12.2.3. Gebouwen ten behoeve van een bedrijfswoning**

Voor het bouwen van de in lid 12.1 sub d en e genoemde gebouwen gelden de volgende regels:

- a. er mag ten hoogste één bedrijfswoning worden gebouwd;
- b. de bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen zullen achter de naar de weg(en) gekeerde gevel(s) van de bedrijfswoning dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd;
- c. de maatvoering van een gebouw zal voorts voldoen aan de eisen die in het volgende bouwschema zijn gesteld:

Functie van een gebouw	Maximale oppervlakte/inhoud		Goothoogte in m	Dakhelling in °		Bouwhoogte in m
	per gebouw	gezamenlijk		min.	max.	
bedrijfswoning	1.000 m <sup>3</sup>	-	6,00	30	60	9,00
bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen bij de bedrijfswoning	-	120 m <sup>2</sup>	3,50	-	60	8,00

#### **12.2.4. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 3,00 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 20,00 m bedragen.

#### **12.3. Nadere eisen**

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. de natuurlijke en landschappelijke waarden;
- b. een goede waterhuishouding c.q. de waterkerende functie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

#### **12.4. Specifieke gebruiksregels**

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden binnen de bestemming 'Recreatie - Jachthaven 2' en binnen de bestemming 'Water - Meren' ter plaatse van

- de aanduiding 'jachthaven' gezamenlijk voor meer dan 1000 ligplaatsen;
- b. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
  - c. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor zelfstandige detailhandel;
  - d. het gebruik van gebouwen en vaartuigen voor bewoning, met uitzondering van de bedrijfswoning;
  - e. het gebruik van (vrijstaande) bijgebouwen voor recreatieve bewoning.

## **12.5. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

### **12.5.1. Vergunningplicht**

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:

- a. het verwijderen van beplanting;
- b. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- c. het graven, het dempen en het wijzigen van de loop van watergangen en waterpartijen;
- d. het afgraven, ophogen en/of egaliseren van gronden;
- e. het opspuiten of aanleggen van eilanden en voorlanden.

### **12.5.2. Uitzonderingen**

Het bepaalde in lid 12.5.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

### **12.5.3. Toetsingscriteria**

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, alsmede de waterkerende functie.

#### 4.8.3 Verbetering van bestaande woonwijken

Het gaat bij het thema wonen nadrukkelijk niet alleen over nieuwbouw; er zal tegelijk aandacht zijn voor de bestaande woningvoorraad. Gevarieerde wijken met een hoge kwaliteit moeten zorgen voor een evenwichtige bevolkingssamenstelling. Vooral in de wat oudere wijken zal in de komende jaren breed gewerkt blijven worden aan de leefbaarheid en sociale veiligheid. Het gaat daarbij meestal niet om grootschalige herstructurering, maar vooral om gerichte kleinschalige fysieke ingrepen (zoals het oplossen van parkeerproblemen, renovaties, het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van groenstructuren, maar bijvoorbeeld ook het plaatsen van speelvoorzieningen en voorzieningen voor de wat oudere jeugd) en sociaal-maatschappelijke programma's. De gemeente en woningcorporatie OFW gaan in nauwe samenwerking wijkontwikkelingsplannen opstellen voor in ieder geval de volgende gebieden:

- Aakstraat/Schouwstraat (Dronten);
- omgeving Giekstraat (Dronten);
- Greente-Zuid (Swifterbant).

#### 4.8.4 Wonen op vrijkomende agrarische erven

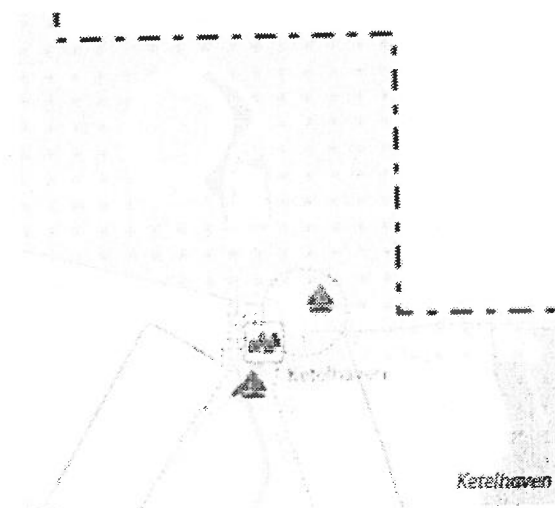
Door de optredende schaalvergroting in de landbouw stopt een aantal agrariërs met boeren en komen agrarische bouwpercelen in het buitengebied vrij door verkoop. Aan deze erven kan een woonbestemming worden gegeven, zodat de voor de polder zo kenmerkende structuur van besloten erven langs de lange rechte wegen behouden blijft. Echter, de keerzijde is dat de ontwikkelingsmogelijkheden van bestaande agrarische bedrijven beperkt kunnen worden als naast een agrarisch erf een woonbestemming komt. Een woonbestemming betekent een gevoelige functie voor bijvoorbeeld geur en geluid, terwijl het uitgangspunt is dat het primaat bij de landbouw ligt, afgezien van de oostkant van de gemeente. Functiewijziging van erven naar wonen is daarom alleen toegestaan als dit de agrarische activiteiten in de omgeving niet hindert of schade toebrengt.

Vooralsnog gaat de gemeente de functiewijziging naar wonen daarom alleen onder de voorwaarde mogelijk

maken, dat de ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen agrarische bedrijven zowel in privaatrechtelijke als in publiekrechtelijke zin niet worden belemmerd. Daarbij mogen er geen woningen worden toegevoegd. Dit betekent dat de Ruimte voor Ruimteregeling niet kan worden ingezet. Wel betekent de functiewijziging naar wonen dat na sloop van de bestaande woning een grotere woning is toegestaan. Voor die situaties waarin een bedrijfswoning van een agrarisch bedrijf dat zijn activiteiten voortzet wordt verkocht of verhuurd aan derden, kan de bedrijfswoning worden bestemd als 'plattelandswoning'. Ook in dat geval mag er uiteindelijk maximaal één woning op een erf staan.

#### 4.8.5 Ketelhaven

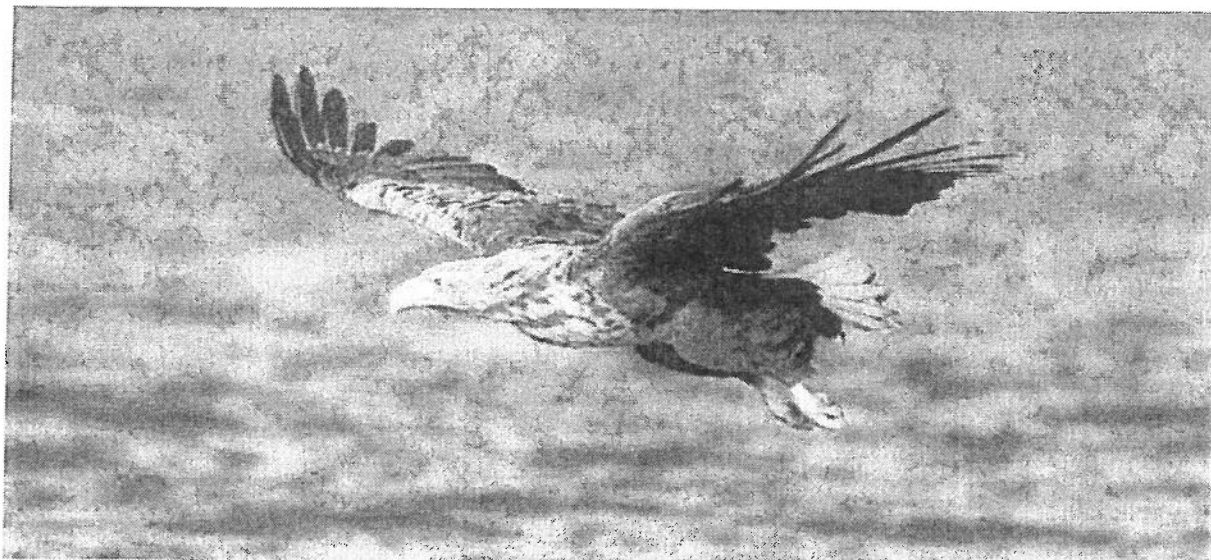
Ketelhaven is sinds enige jaren aangeduid als woonkern zonder voorzieningen (anders dan recreatieve voorzieningen). Binnendijks kan het woongebied van Ketelhaven worden uitgebreid met 120 nieuwe woningen op het terrein waar nu de mestdrogerij van Komeco staat. Ten westen van de Colijnweg bestaat de mogelijkheid om een bijzonder woonmilieu (maximaal 14 grote wooneenheden) te creëren in een natuurlijke / landgoedachtige setting. Op het terrein tussen de Hoge en de Lage Vaart zijn 200 recreatiewoningen voorzien. Ten zuiden van Ketelhaven is plek voor nieuwe recreatieve voorzieningen, die nautisch gerelateerd moeten zijn.







NATUUR



Aansluitend op de bestaande woonkern van Ketelhaven is momenteel buitendijks de ontwikkeling van 60 (recreatie)appartementen op de landtong in voorbereiding, in combinatie met de aanleg van een nieuwe jachthaven naast de bestaande haven. Buitendijkse ontwikkelingen dienen zeer nauwkeurig afgestemd te worden op de natuurbelangen van de Randmeren (Natura2000-gebieden). Ten behoeve van de ontwikkelingen bij Ketelhaven wordt daarom een milieueffectrapport (MER) opgesteld, waarbij onder meer de effecten op de natuur worden onderzocht (middels een 'passende beoordeling').

**Geen permanente bewoning van recreatiewoningen**

*Het kabinet wil het beleid voor de bewoning van recreatiewoningen overlaten aan de gemeenten. Momenteel is in de hele gemeente Dronten het bewonen van recreatiewoningen uitgesloten (met in achtneming van eventueel verieende persoonsgebonden beschikkingen en overgangssituaties).*

**4.9 Natuur en water**

*Bestaende natuurwaarden behouden en versterken*

Binnen de gemeentegrenzen zijn enkele zeer waardevolle natuurgebieden gelegen. De Randmeren en het

IJsselmeer zijn zelfs van Europees belang: ze vormen aaneengesloten Natura2000-gebieden. De langgerekte bosgebieden en de enkele open en vaak natte natuurgebieden langs de Randmeren vormen samen een belangrijk onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) met een grote waarde voor planten en dieren (vooral vogels). Hoewel de open agrarische gebieden van belang zijn voor onder meer overwinterende ganzen en zwanen, liggen de belangrijkste natuurwaarden in de gemeente dan ook in de oost-, zuid- en noordrand van de gemeente. De gemeente faciliteert en stimuleert het behoud en de versterking van deze kwaliteiten door het:

1. doorontwikkelen van de bestaande bossen;
2. creëren van een aaneengesloten groenblauw raamwerk;
3. combineren van kansen.

*Doorontwikkelen van de binnendijkse bossen*

Om de natuurwaarden van de binnendijkse bos- en open/natte natuurgebieden in de Randmeerzone te versterken, wordt in de eerste plaats het doorgaan met de omvorming van de bossen direct achter de dijk ondersteund. Dit is door Provincie en Staatsbosbeheer reeds ingezet. Zoals is aangegeven in de SVOD krijgen de bossen hier een natter en meer open karakter, waarbij gebruik wordt gemaakt van de mogelijkheden die het schone kwelwater in de Randmeerzone biedt. Het doorontwikkelen van de nu nog relatief eenzijdige

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Recreatie - Jachthaven

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - Jachthaven' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. jachthaven al dan niet in combinatie met sport- en recreatieve voorzieningen;
- b. gebouwen, voorzover ten dienste van de jachthaven en/of de recreatieve voorzieningen, en een drijvend bedrijfsgebouw ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - drijvend bedrijfsgebouw';
- c. ter plaatse van de aanduiding 'gemengd':
  1. recreatieve en permanente bewoning, met dien verstande dat permanente bewoning uitsluitend is toegestaan, indien op het terrein 314 parkeerplaatsen aanwezig zijn;
  2. horeca, voorzover ondergeschikt aan de jachthaven en/of de recreatieve voorzieningen;
- d. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening' zijn nutsvoorzieningen toegestaan;
- e. waterkering;
- f. waterhuishoudkundige doeleinden;

waarbij de instandhouding van de natuurlijke en landschappelijke waarden wordt nagestreefd;

en mede bestemd voor:

- g. de bescherming, ophoging, verbreding en verbetering van het doelmatig en veilig functioneren van de nabijgelegen waterkering, ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - dijk';

met de daarbijbehorende:

- h. wegen en paden;
- i. parkeervoorzieningen;
- j. aanleggelegenheid;
- k. erven en terreinen;
- l. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 *Gebouwen ten dienste van de jachthaven*

Voor het bouwen van de in lid 3.1 sub b genoemde gebouwen gelden de volgende regels:

- a. een drijvend bedrijfsgebouw mag uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - drijvend bedrijfsgebouw';
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - drijvend bedrijfsgebouw' zal ten hoogste één drijvend bedrijfsgebouw worden gerealiseerd;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen zal ten hoogste 1.250 m<sup>2</sup> bedragen;
- d. de bouwhoogte van een gebouw zal ten hoogste 8,00 m bedragen;
- e. in afwijking van het gestelde onder d zal de bouwhoogte van een drijvend bedrijfsgebouw ten hoogste 8,00 m bedragen gemeten vanaf het waterpeil.

- 3.2.2 *Gebouwen ten behoeve van recreatieve ~~en permanente~~ bewoning*  
Voor het bouwen van de in lid 3.1 sub c genoemde gebouwen gelden de volgende regels:
- het aantal appartementen zal ten hoogste 157 bedragen;
  - de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen zal ten hoogste 9.500 m<sup>2</sup> bedragen;
  - de goothoogte van een gebouw zal ten hoogste 13,00 m bedragen;
  - de bouwhoogte zal ten hoogste 16,00 m bedragen.
- 3.2.3 *Gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen*  
Voor het bouwen van de in lid 3.1 sub d genoemde gebouwen gelden de volgende regels:
- een gebouw voor nutsvoorzieningen mag uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening';
  - de bouwhoogte van het bouwwerk zal ten hoogste 2,00 m bedragen;
  - het gebouw mag niet worden gebruikt voor bewoning.
- 3.2.4 *Bouwwerken geen gebouwen zijnde*  
Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
- de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 3,00 m bedragen;
  - de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 20,00 m bedragen.
- 3.3 **Nadere eisen**  
Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:
- de natuurlijke en landschappelijke waarden;
  - een goede waterhuishouding o.g. de waterkerende functie;
  - de verkeersveiligheid;
  - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- 3.4 **Specifieke gebruiksregels**  
Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt in ieder geval gerekend:
- het gebruik van de gronden binnen de bestemming 'Recreatie - Jachthaven' en binnen de bestemming 'Water - Meren' ter plaatse van de aanduiding 'jachthaven' gezamenlijk voor meer dan 1000 ligplaatsen;
  - het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
  - het gebruik van de gronden en bouwwerken voor zelfstandige detailhandel;
  - het gebruik van vaartuigen voor bewoning;
  - het gebruik van woningen voor permanente bewoning, indien binnen de bestemming 'Recreatie - Jachthaven' minder dan 314 parkeerplaatsen aanwezig zijn;
  - het gebruik van (vrijstaande) bijgebouwen voor recreatieve bewoning.
- 3.5 **Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**
- 3.5.1 *Vergunningenplicht*  
Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:
- het verwijderen van beplanting;
  - het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
  - het graven, het dempen en het wijzigen van de loop van watergangen en waterpartijen;

- d. het afgraven, ophogen en/of egaliseren van gronden;
- e. het opspuiten of aanleggen van eilanden en voorlanden.

3.5.2

*Uitzonderingen*

Het bepaalde in lid 3.5.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

3.5.3

*Toetsingscriteria*

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, alsmede de waterkerende functie.