

Reactienota zienswijzen Paraplubestemmingsplan recreatieparken gemeente Dronten

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 4 november 2021 tot en met 15 december 2021 ter inzage gelegen voor zienswijzen. In deze periode zijn 6 zienswijzen naar voren gebracht waarvan één pro forma met een verzoek om een langere termijn te stellen voor het naar voren brengen van zienswijzen. De gestelde termijn liep tot 12 januari 2022 en is ongebruikt verlopen waardoor deze zienswijze niet-ontvankelijk is. Hierdoor blijven 5 zienswijzen over die hierna in verkorte vorm worden weergegeven en zullen worden behandeld.

ZIENSWIJZEN

Zienswijze 1, 2 en 3 (identieke zienswijzen)

- a. Voor de Boschberg en de Bremerberg is maatwerk nodig en geen algemene regeling die geldt voor alle recreatieparken.

Reactie

Het gaat in dit geval om het herstellen van een omissie in de regeling voor recreatieparken die geldt in de gehele gemeente inclusief Boschberg en Bremerberg. De aanpassing van de regeling staat maatwerk op deze specifieke parken overigens niet in de weg.

- b. De Boschberg en Bremerberg zijn anders dan de commerciële parken in Dronten: er zijn meerdere eigenaren die samen beslissen. Er is vermenging tussen permanent wonen en recreatie. Grootschalige vernieuwing lukt daardoor niet waardoor kortdurende recreatieve verhuur terug is gelopen.

Reactie

Op de Boschberg en Bremerberg is bij een groot aantal recreatieverblijven permanente bewoning toegestaan en dat zal niet veranderen met dit paraplubestemmingsplan. Het toestaan van permanente bewoning door onze gemeente is ingegeven door de specifieke situatie op deze parken, waarbij er geen sprake is van één commerciële partij die kan investeren in een blijvend toeristisch aantrekkelijk park.

- c. De Boschberg en Bremerberg voeren sinds 2018 overleg met college van burgemeester en wethouders van Dronten over het gebruik van de parken.

Reactie

Ons college blijft in overleg met de vertegenwoordigers van deze twee recreatieparken om de mogelijkheden voor het toekomstbestendig gebruik van de parken te bespreken en te bevorderen. Dit parapluplan vormt geen enkele belemmering voor de voortgang van dergelijke besprekingen.

- d. Het rendements-denken is op de Boschberg gekomen door een nieuw type eigenaren: de ondernemer/speculant. Dit type eigenaren is meestal niet gericht op (verhuur voor) recreatie of behoud van de daarvoor noodzakelijke faciliteiten. En deze eigenaren gaan niet zelf op de Boschberg wonen. De betrokkenheid bij het verenigingsgebeuren is minimaal. Maar juist voor de toekomst van de parken zijn we gebaat bij betrokken eigenaren die willen investeren in hun bungalow, het park en de vereniging.

Reactie

Het parapluplan beoogt het ongecontroleerd gebruiken van recreatieverblijven voor niet-permanente bewoning tegen te gaan. Juist het hier genoemde type eigenaar zal zich bezig houden met de langdurige verhuur aan onder andere arbeidsmigranten. Uit deze zienswijze komt naar voren dat de huidige gebruikers van deze parken een dergelijke ontwikkeling niet wensen.

- e. Het uitgangspunt 'verdringing' klopt niet voor Boschberg aangezien hier niet veel wordt verhuurd voor kortdurend recreatief verblijf.

Reactie

Het klopt dat op de Boschberg weinig meer sprake is van kortdurend recreatief verblijf. Verdringing van dit soort verblijf is niet de enige reden voor het paraplubestemmingsplan. Het is niet wenselijk dat allerlei vormen van bewoning op recreatieparken zonder enige vorm van regulering is toegestaan.

- f. Het paraplubestemmingsplan staat geen wijzigingen meer toe in ander gebruik van de recreatiewoning.

Reactie

Het paraplubestemmingsplan legt vast dat gebruik van de recreatiewoningen recreatief behoort te zijn. Dit is ook altijd het uitgangspunt geweest bij het opstellen van de onderliggende bestemmingsplannen. Uitzondering hierop is het toestaan van permanente bewoning bij de recreatiewoningen waar dat specifiek voor is vastgelegd.

- g. Handhaven is lastig in de uitvoering. Een nulmeting is daarbij voorwaarde om te kunnen handhaven.

Reactie

Het handhaven op ongewenst gebruik van recreatiewoningen is inderdaad niet eenvoudig. Met de huidige bestemmingsplanregeling is handhaving op bewoning door, bijvoorbeeld, arbeidsmigranten echter helemaal niet mogelijk. Wij kiezen er voor regels te stellen die het gewenste gebruik van de recreatiewoningen weer geeft en zullen ons vervolgens maximaal inspannen om die regels te handhaven. Het Centrum voor Criminaliteitspreventie en Veiligheid (CCV) heeft in 2020 een nulmeting uitgevoerd naar de omvang van het oneigenlijk gebruik op 10 vakantieparken in de gemeente Dronten. Het onderzoek richtte zich op het feitelijk gebruik van circa 2.250 recreatieverblijven waaronder recreatiewoningen en stacaravans. Er is vastgesteld waar de huisvesting van tijdelijke arbeidsmigranten en andere vormen van niet-recreatieve bewoning, zoals permanente bewoning, feitelijk plaats vindt.

- h. Wij geloven daarom in de aanpak vanuit de Boschberg om samen met de gemeente te zoeken naar concreet beleid om de Boschberg (maar ook de Bremerberg) toekomstbestendig te houden.

Reactie

Zie reactie bij punt c.

- i. Met deze zienswijze beogen wij de beslissing dat het paraplubestemmingsplan om voornoemde redenen enkel kan worden aangenomen als er (net als eerder) een uitzondering gemaakt wordt voor de Boschberg en de Bremerberg. Hiervoor zou een apart bestemmingsplan moeten komen, wat conform de al jaren eerder ingezette weg, in overleg met beide parken inhoud wordt gegeven.

Reactie

Zie reactie bij punt a.

- j. Indien de parken Boschberg en Bremerberg toch worden opgenomen in het paraplubestemmingsplan, dan verzoek ik tenminste aanscherping op het punt van controle en handhaving, zowel op het vlak van toekomstige toename - als van reeds aanwezig niet-recreatief gebruik van bungalows. Dus een nulmeting van het bestaande gebruik en toepassing van het bestaande beleid t.a.v. huisvesting arbeidsmigranten en studenten op de recreatieparken, ook voor bestaande situaties.

Reactie

Zie reactie bij punt g.

Zienswijze 4

- a. Het overgangsrecht is van toepassing op gebruik dat niet in strijd was met de voorgaande bestemmingsregeling. Door deze bepaling kunnen arbeidsmigranten naar onze mening nog lange tijd op de Boschberg verblijven zonder dat de gemeente daartegen handhavend kan optreden.

Reactie

De verhuur van recreatiewoningen aan arbeidsmigranten is onder de huidige bestemmingsplanregeling niet in strijd. Het paraplubestemmingsplan zorgt ervoor dat geen nieuwe huisvesting van arbeidsmigranten meer is toegestaan. Het wettelijk vastgelegde overgangsrecht zorgt er echter inderdaad voor dat deze vorm van huisvesting, die al bestaat van voor het in werking treden van het voorbereidingsbesluit op 4 maart 2021, mag worden voortgezet. Het in artikel 5.2 van het paraplubestemmingsplan opgenomen overgangsrecht is landelijk vastgelegd in artikel 3.2.3 Besluit ruimtelijke ordening en het is niet toegestaan om daar op gemeentelijk niveau van af te wijken.

- b. Het zou de gemeente Dronten sieren als zij openheid zou geven met betrekking tot de vraag aan welke bungalows zij de status permanent wonen "ter reparatie" heeft verleend.

Reactie

In bestemmingsplan De Boschberg en de Bremerberg (8068) zoals vastgesteld in 2018 is met de functieaanduiding specifieke vorm van 'recreatie - permanente bewoning toegestaan' vastgelegd voor welke bungalows permanente bewoning is toegestaan.

- c. Wij hopen dat de bepalingen in het parapluplan zodanig worden gewijzigd dat huisvesting van arbeidsmigranten op De Boschberg en daarmee het opkopen van bungalows door beleggers zozeer beperkt worden dat De Boschberg ook in de toekomst nog als recreatiepark aangemerkt kan worden.

Reactie

Dit is ook exact wat wordt beoogd met dit paraplubestemmingsplan.

Zienswijze 5

Gezamenlijke zienswijze van de besturen van respectievelijk C.V. Bungalowpark De Boschberg UA en C.V. Bungalowpark De Bremerberg UA

- a. Wij verzoeken u de definitie aan te passen, zodanig dat bewoning door doelgroepen, die feitelijk niet-recreatief zijn maar wiens verblijf op het park zich goed verdraagt met de recreatieve functie en beleving, mogelijk blijft voor de Boschberg en de Bremerberg.

Reactie

Het paraplubestemmingsplan legt vast dat gebruik van de recreatiewoningen recreatief behoort te zijn. Dit is ook altijd het uitgangspunt geweest bij het opstellen van de onderliggende bestemmingsplannen. Uitzondering hierop is het toestaan van permanente bewoning bij de recreatiewoningen waar dat specifiek voor is vastgelegd. Over de mogelijkheden voor De Boschberg en De Bremerberg blijven wij graag met uw besturen in overleg.

- b. Wij verzoeken u dit plan op te schorten voor de bungalowparken Boschberg en Bremerberg en het gesprek formeel met beide parken aan te gaan om tot een brede toekomst bestendige oplossing te komen waarin de onderliggende aanleiding voor het paraplubestemmingsplan een samenhangende plek krijgt.

Reactie

De omissie in de bestaande bestemmingsplannen dient op korte termijn te worden gerepareerd om ongewenste vormen van bewoning tegen te gaan. Dit is ook van belang voor de eigenaren en gebruikers van De Boschberg en De Bremerberg. Het vaststellen van dit paraplubestemmingsplan staat verder overleg op geen enkele wijze in de weg. In deze gesprekken zullen ook de veranderingen in landelijke wet- en regelgeving op het gebied van permanente bewoning van recreatiewoningen en de ideeën over toekomstbestendig beleid die beide parken aan het formuleren zijn, worden meegenomen.

Conclusie

De ingebrachte zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het vast te stellen plan ten opzichte van het ontwerp dat ter inzage heeft gelegen.