

09 DEC. 2021

Aan de gemeenteraad van de gemeente Dronten,
t.a.v. team Gebiedsontwikkeling, de heer A. Hegger,
Postbus 100,
8250 AC DRONTEN

Betreft zienswijze paraplubestemmingsplan

Plan: Paraplubestemmingsplan recreatieparken gemeente Dronten
Status: ontwerp
Plantype: bestemmingsplan
IMRO-idn: NL.IMRO.0303.D6001-ON01

Biddinghuizen, 9 december 2021

Geacht leden van de raad,

Samenvattend met oplossing

1. **Maatwerk is nodig!** Ik maak met deze zienswijze bezwaar tegen het bovengenoemde paraplubestemmingsplan. Ik ben geen jurist, maar het betreft zowel het gehele paraplubestemmingsplan als het specifieke deel voor de recreatieparken. Het gaat me daarbinnen vooral om de gevolgen voor de twee recreatieparken de Boschberg en de Bremerberg. Niet voor niets hebben deze parken ook in het verleden al een reparatieplan (8087) gehad gericht op de specifieke situatie daar. Ik pleit daar nu ook voor, kort samengevat en verderop toegelicht, omdat:
 - Het paraplubestemming de grote commerciële parken met één eigenaar gelijkstelt aan de Boschberg met multi-eigenaren. De problematiek en mogelijkheden verschillen! Dus ook de impact van voorgenomen paraplubestemmingsplan.
 - We – op voorspraak van de Raad in 2018 – proactief op zoek zijn naar Toekomstbestendige oplossing. Het traject wat loopt waarin Gemeente en de Boschberg in overleg zijn om naar een integrale toekomsbestendige oplossing te zoeken, met de uitkomst wordt geblokkeerd.
 - Verdringing op de ‘markt’ van kortdurende verhuur aan de toerist niet aan de orde is voor specifiek de Boschberg. Dit uitgangspunt / doel wordt niet opgelost met dit paraplubestemmingsplan.
 - Het ook geen oplossing biedt voor een groeiend aandeel van speculanten. Deze trend geldt landelijk met ook al oplossingen in een ‘woonplicht’ na aankoop.
 - Handhaving op papier geregeld lijkt, maar niet naar de praktijk is doorgedacht. Dus het gaat niet werken!

Ik pleit dus voor wat betreft de Boschberg (en mogelijk ook Bremerberg) voor een aanpassing in dit paraplubestemmingsplan. Dit paraplubestemmingsplan geldt niet voor de Boschberg. Daarbij wel de opdracht vanuit de Raad om het reeds ingezette traject in 2018 nu formeel op te pakken met de Boschberg (en Bremerberg) gericht op integrale Toekomstbestendigheid. Een mooi voorbeeld (pilot) van Burgerparticipatie!

Onderbouwing met oplossing

2. **Boschberg is anders.** Het paraplubestemmingsplan wat nu voorligt, geldt voor alle recreatieparken. Dat zou kunnen als de situatie overal hetzelfde is. Maar dit is juist niet waar. Essentiële kenmerken en verschillen:
 - a. Het eigenaarschap op beide parken is gekoppeld aan het eigenaarschap van de bungalows. Besluiten worden in een ALV genomen.

- b. Verschillend gebruik en doel van het eigenaarschap, maken dat de belangen en gebruik uiteenlopen. Gebruik verschilt tussen gebruik enkel voor eigen recreatie (2^e woning), (toegestaan) permanent wonen, langdurige verhuur (dus ook aan arbeidsmigranten), combinatie eigen recreatie en kortdurende recreatieve verhuur.
 - c. De bestaande situatie is al een mix van toegestane gebruiksvormen. Op de Boschberg zijn er minimaal 57 bungalows die in het bestemmingsplan de functie permanent wonen toegestaan hebben. Via overgangsrecht zijn er nog meerdere bungalows bijgekomen met deze status. Het karakter van het park is daarmee heel anders dan 'pure – nieuwe / gerenoveerde – commerciële vakantieparken' in onze gemeente waar dit paraplubestemmingsplan ook op gericht is. Op de Boschberg is recreatie en wonen, in harmonie samen, al meer dan 40 jaar een feit! In 1988 is dat ook in het bestemmingsplan 'Veluwemeer e.o.' verankerd.
 - d. Niet voor niets zien we ofwel nieuwe recreatieparken komen (Landal), dan wel grote renovaties plaatsvinden op verouderde parken (Europarcs). Omdat het hier steeds om één eigenaar gaat, kan die keuze gemaakt worden vanuit strategie en beleid gericht op langdurig rendement. Investerings worden gedaan omdat de recreatieve gebruiker ('de toerist') veeleisend is qua voorzieningen zodat een hoge bezettingsgraad mogelijk is met goede verhuurprijzen. De Boschberg en Bremerberg hebben die slag niet gemaakt (multi-eigenaren en draagvlak) Ook kan op gebied van de marketing ontbreekt investering en daardoor naamsbekendheid en vindbaarheid. Het gevolg is dat kortdurende verhuur aan de toerist steeds minder plaatsvindt.
 - e. Toekomstbestendigheid (we weten in Nederland dat verpaupering op de loer ligt!) zal dus op een andere wijze gezocht moeten worden samen met de multi-eigenaren (ALV, draagvlak). Al sinds 2016 (!) wordt hier aan gewerkt en is pro-actief (burgerparticipatie ten voeten uit!) overleg gezocht met de gemeente. Diverse keren zijn er werkbezoeken geweest van ambtenaren als ook B&W. In 2018 is bij de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad aan college en B&W opgedragen met ons in gesprek te gaan. Helaas zitten we nog steeds in 'informeel' overleg.
3. **Uitgangspunt verdringing klopt niet voor Boschberg.** In 2b komen de gebruikersvormen naar voren. Van belang en dus tegenstrijdig aan wat gemeld wordt in het paraplubestemmingsplan is het volgende; Het paraplubestemmingsplan beoogt: *"Expliciet is in de beleidsvisie uitgesproken dat de huisvesting van tijdelijke arbeidsmigranten in recreatiewoningen niet is gewenst, omdat recreatieverblijven zijn bedoeld voor recreatieve bewoning"*. Dit kan op bepaalde parken zeker zo zijn, maar voor de Boschberg en Bremerberg geldt al jaren een terugloop juist in het segment kort durende recreatieve verhuur (mensen die op vakantie willen). Dit betekent dat eigenaren die willen blijven verhuren op zoek gaan naar een andere optie en die is langdurige verhuur (meer rendement). Huurders zijn ook weer verschillend en kennen vaak ook een sociale aanleiding, denk aan scheiding of simpel tijdelijk wonen i.v.m. verbouwing. Ook de woningnood leidt tot dit gebruik. Dit geldt ook voor arbeidsmigranten bij gebrek voor hun aan andere verblijfsmogelijkheden. Met het zoeken naar rendement zien we dat verhuurders ook aan arbeidsmigranten verhuren en in de praktijk voor zeer lange tijd! Kortom: het aspect 'verdringing' van verhuur voor 'de toerist' gaat niet op voor de parken Boschberg en Bremerberg.
4. **Rendement trekt speculanten.** De lage rentestand en krapte op de woningmarkt trekken ook andere 'kopers' aan dan de groep die bewust kiest voor bezit op een recreatiepark. Speculanten kunnen met hoge huren en lage investeringen in de verhuur goed rendement halen. Daarnaast nog de kans op waardevermeerdering van de recreatiebungalow die beter is dan geld op de bank. De ene speculant is de andere niet, maar er is beslist een groep die enkel met dit doel voor ogen een recreatiebungalow op de Boschberg opkoopt. Hun bijdrage aan de vereniging is minimaal (bijvoorbeeld deelname ALV) en daarnaast minimale bereidheid om te investeren in de

recreatiebungalow. Dit is zichtbaar en komt het park niet ten goede. Doorgang van het paraplubestemmingsplan voorziet niet in een aanpak en maakt de weg vrij op verloedering met alle gevolgen van dien. Dit is niet in het belang van zowel Gemeente als eigenaren op de Boschberg.

Het probleem van de speculant kennen we ook landelijk en inmiddels ontstaat hier voor wetgeving omdat deze trend als ongewenst wordt gezien. Ik doel dan op de mogelijkheid om als Gemeente aan te sturen op de eerste jaren er ook zelf te gaan wonen.

5. **Burgerparticipatie om zeep!** Het paraplubestemmingsplan staat geen wijzigingen meer toe in gebruik van de recreatiewoning. Dit druist in tegen het reeds door Boschberg en Bremerberg ingezette (en al jaren traag voortslepende) overleg tussen Gemeente en beide parken (zie ook 2^e). Bij aanvaarding in 2018 van het reparatieplan voor Boschberg en Bremerberg kreeg college van de Raad de opdracht verder in gesprek te gaan met de parken voor 'dubbelbestemming'. Gezien de integrale problematiek zijn de gesprekken gericht op het werken aan 'toekomstbestendigheid' voor deze multi-eigenarenparken uit de jaren 70 (zie 2). Coronaproblematiek bracht extra vertraging. Landelijk - en dus ook Gemeente Dronten - moeten gemeenten iets rondom huisvesting arbeidsmigranten en studenten, dus begrijpelijk dat dit paraplubestemmingsplan er is gekomen. Het houdt alleen geen rekening met het lopende proces van Gemeente met Boschberg en Bremerberg. Sterker, het blokkeert de opties die beide parken hebben aangedragen met het middel 'Dubbelbestemming'. De bestaande ongelijkheid in gebruik blijft beperkt tot de hiervoor geoormerkte bungalows (zie 2c). Het betekent ook dat het gebruik van de recreatiebungalow in de verschillende levensfasen van de eigenaar niet kan wijzigen van bijvoorbeeld eerst langdurige verhuur en later als de eigenaar met pensioen is naar er zelf gaan wonen.

Op beide parken wordt gewerkt aan het vormgeven van een toekomstbestendige visie. Dit kan alleen gerealiseerd worden in samenspraak met de gemeente, vandaar ook de al jaren proactieve inzet van beide parken naar de gemeente. Dit proces wordt met dit plan geblokkeerd. De oplossing ligt in de optie de parken Boschberg en Bremerberg niet te betrekken in dit paraplubestemmingsplan en juist in de komende jaren een samen -verder- aan een specifiek toekomstplan te werken waarin deze problematiek onderdeel uit van maakt. Maatwerk dankzij proactieve en oplossingsgerichte burgerparticipatie!

6. **Handhaven, altijd lastig!** Veel beleid in Nederland strandt als het gaat om de handhavingsskwestie in de uitvoering. Frustrerend voor veel partijen. In de aanleiding van dit paraplubestemmingsplan wordt dit probleem in de huidige situatie aangehaald. Er staan oplossingen qua kader waarop gehandhaafd kan gaan worden. Maar hoe gaat dit in de praktijk of wordt het een papieren tijger? Afhankelijk van het belang van de eigenaar van het recreatiepark zal bereidheid ontstaan over meewerking. Want wie gaat 'signaleren' naar de gemeente dat er arbeidsmigranten op dat recreatiepark verblijven?

Privacy wetgeving (AVG) heeft veel invloed en vooral ook veel – praktische – onduidelijkheid. Op de parken de Boschberg en Bremerberg met de multi-eigenaren wordt dit een 'dingetje'. De praktijk nu is dat veel leden hier een bestuurstaak in zien, maar bestuur niet weet wat hier gepast in is. Daarbij komt ook de persoonlijke bereidheid om als bestuurslid (dat worden is al een hele stap) je deze 'politietask' op je wilt nemen? Verschillende keren is al in het informeel overleg aangereikt hier open over in gesprek te willen gaan met de Gemeente (juristen) om samen te zoeken naar een werkbare methode.

Naast het aspect van handhaven op bewoning door arbeidsmigranten, speelt ook andere langdurige bewoning (huurder of eigenaar) in een bungalow die niet geoormerkt is voor permanente bewoning toegestaan. Het paraplubestemmingsplan zoals het nu voorligt leidt ook tot situaties waar hier 'illegaal' verblijf gaat plaatsvinden. Wie signaleert? Hoe lang mag iemand langdurig verblijven? Dit aspect is niet doorgeredeneerd in de huidige plannen. Overigens kan handhaving op dit laatste aspect heel gemakkelijk worden opgelost door beide parken de optie

Dubbelbestemming te geven. De parken blijven recreatiepark, maar gebruik is vrij aan de eigenaar en daarmee een controle en handhavingsaspect minder voor de gemeente!

Het paraplubestemmingsplan is hier niet op ingericht, het zou wel een onderdeel kunnen worden voor het specifieke toekomstplan specifiek voor de Boschberg.

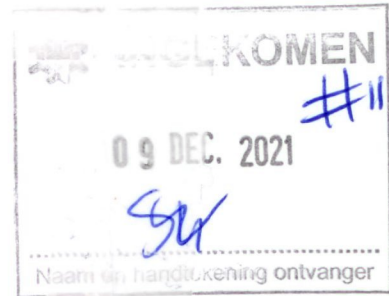
7. **Persoonlijk belang.** Als eigenaar van twee bungalows op de Boschberg maak ik me dus grote zorgen over de toekomst. De Boschberg ligt er prachtig bij. Maar blijft dat zo? Bungalow 56 staat geoomerkt in het bestemmingsplan. Hier investeren we ook flink in om er voor ons een levensbestendig huis van te maken met gelijkvloers badkamer en slaapkamer. Het betekent ook dat we hier nog zeer lange tijd willen blijven wonen. Daarom is het belangrijk dat ons park Toekomstbestendig blijft.
Naast ons wordt de bungalow al jaren verhuurd aan arbeidsmigranten. Bij die bungalow zien we een minimale bereidheid bij de eigenaar tot investeren in onderhoud en verbetering (zie 4, speculatief karakter). Dit kan ook gevolgen hebben gezien de woningen geschakeld zijn (lekkage, wie betaalt!). Daarnaast is de uitstraling een aspect. Ik geloof 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. Ik verblijf sinds 1996 op de Boschberg, met veel plezier. Ik voel me er veilig, juist ook door de sociale controle met ook in de wintermaanden veel gebruik van de bungalows. En dat wil ik graag zo houden, maar voorzie een kentering door aanneming van het paraplubestemmingsplan zoals dat nu voorligt om genoemde redenen in deze zienswijze.
8. **Oplossing.** Met deze zienswijze beoog ik de beslissing dat het paraplubestemmingsplan om voornoemde redenen enkel kan worden aangenomen als er (net als eerder in de tijd) een uitzondering gemaakt wordt voor de Boschberg en Bremerberg. Daarbij wel de opdracht vanuit de Raad om het reeds ingezette traject in 2018 nu formeel op te pakken met de Boschberg (en Bremerberg) gericht op integrale Toekomstbestendigheid. Een mooi voorbeeld (pilot) van Burgerparticipatie. Hiervoor komt een apart reparatieplan (of welk passende juridische term dan ook) wat conform de al jaren eerder ingezette weg in overleg met beide parken inhoud wordt gegeven. Vervolgens kan het dan de gebruikelijke procedurele route ingaan om vastgesteld te worden door de Raad.

Boschberg
Bijsselseweg 11-56 en 11-59
8256 RE Biddinghuizen
Gijs Tenthof

Aan de gemeenteraad van de gemeente Dronten,
t.a.v. team Gebiedsontwikkeling, de heer A. Hegger,
Postbus 100,
8250 AC DRONTEN

Betreft zienswijze paraplubestemmingsplan

Plan: Paraplubestemmingsplan recreatieparken gemeente Dronten
Status: ontwerp
Plantype: bestemmingsplan
IMRO-idn: NL.IMRO.0303.D6001-ON01



DIV

09 DEC. 2021

GFJ Tenthof
Bijsselowerweg 11-56 en 11-59 (de Boschburg)
8256 RE Biddinghuizen

Nr. 00506

RECEPTIEBALIE

BEWIJS VAN AFGIFTE

Naam Gfj. Tendam

Adres Bijsseelweg 11-56

woonplaats Biddinghuizen

Tel.nr. _____

Bedrijfsnaam _____

☒ brief

Adres _____

☐ pakket

Plaats _____

(aankruisen wat van toepassing is)

Datum afgifte 09-12-2021

Naam medewerk(st)er [Signature] Souhail

Handtekening / paraaf _____

N.B. Deze bevestiging van afgifte is geen automatisch
akkoord voor inhoudelijke behandeling van de stukken!

Aan de gemeenteraad van de gemeente Dronten,
t.a.v. team Gebiedsontwikkeling, de heer A. Hegger,
Postbus 100,
8250 AC DRONTEN

Betreft zienswijze paraplubbestemmingsplan recreatieparken

Plan: Paraplubbestemmingsplan recreatieparken gemeente Dronten
Status: ontwerp
Plantype: bestemmingsplan
IMRO-idn: NL.IMRO.0303.D6001-ON01

Biddinghuizen, 6 december 2021

Geachte leden van de raad,

1. **Maatwerk is nodig!** Wij maken met deze zienswijze bezwaar tegen het bovengenoemde paraplubbestemmingsplan voor de recreatieparken. Het gaat ons daarbinnen vooral om de gevolgen voor de twee recreatieparken de Boschberg en de Bremerberg. Niet voor niets hebben deze parken ook in het verleden al een reparatieplan (8067/8068) gekregen, gericht op de specifieke situatie daar. Wij pleiten daar nu ook voor!
2. **De Boschberg is anders.** Als bewoners van park de Boschberg reageren we verder vanuit die optiek. Het paraplubbestemmingsplan wat nu voorligt, geldt voor alle recreatieparken. Dat zou toepasbaar zijn als de situatie overal hetzelfde is. Maar dit is juist niet het geval ! Essentiële kenmerken en verschillen zijn:
 - a. Het eigenaarschap op beide parken is gekoppeld aan het eigenaarschap van de bungalows. Er is dus sprake van veel eigenaren die samen besluiten en de gemeenschappelijke belangen behartigen. Een bestuur vertegenwoordigt de leden, maar besluiten worden in een Algemene Leden Vergadering (ALV) genomen. De meeste andere recreatieparken in de gemeente Dronten zijn commercieel en kennen een bedrijfsstructuur met 1 eigenaar/bestuurder.
 - b. Verschillend gebruik en doel van het eigenaarschap maken dat de belangen en gebruik uiteenlopen. Gebruik verschilt tussen: gebruik enkel voor eigen recreatie (2^e woning), permanent wonen, langdurige verhuur (waaronder ook aan arbeidsmigranten), en kortdurende recreatieve verhuur.
 - c. De bestaande situatie is al meer dan 40 jaar een mix van toegestane gebruiksvormen. Op de Boschberg zijn er 57 recreatiebungalows die in het bestemmingsplan de functie 'permanent wonen toegestaan' hebben. Via overgangsrecht zijn er nog meerdere bungalows bijgekomen met dezelfde status. Het karakter van het park is daarmee heel anders dan commerciële recreatieparken in onze gemeente, waar dit paraplubbestemmingsplan ook op gericht is. Op de Boschberg is recreatie en wonen, in harmonie samen, al die jaren een feit ! In 1998 is dat ook in een bestemmingsplan 'Veluwemeer eo (0818)' verankerd.
 - d. Wij zien in de loop der tijd grote veranderingen in de recreatiemarkt: ofwel nieuwe recreatieparken zijn gekomen (bijv. Landal en Zuiderzee op Zuid), dan wel grote renovaties vinden plaats op verouderde parken (Europarcs). Omdat het hier steeds om één commerciële eigenaar gaat, kan die keuze gemaakt worden vanuit strategie en beleid, gericht op langdurig rendement. Investerings worden gedaan omdat de recreatieve gebruiker ('de toerist') veeleisend is qua voorzieningen, zodat een hoge

bezettingsgraad mogelijk is met goede verhuurprijzen. De Boschberg en Bremerberg hebben die slag niet gemaakt (multi-eigenaren en draagvlak – andere besluitvorming en doelstelling; maar hebben ook de middelen niet voor zo'n upgrade). Het gevolg is dat kortdurende recreatieve verhuur aan de toerist steeds minder plaatsvindt.

- e. Toekomstbestendigheid (we weten in Nederland dat verpaupering van recreatieparken op de loer ligt! – zie de Veluwe met het actieplan Vitale Parken) zal dus op een andere wijze gezocht moeten worden samen met alle eigenaren (ALV, draagvlak). Al sinds 2016 (!) wordt hier aan gewerkt en is vanuit de Boschberg pro-actief (burgerparticipatie ten voeten uit!) overleg gezocht met de gemeente. Diverse keren zijn er werkbezoeken geweest van zowel ambtenaren als ook van B&W. In 2018 is bij de vaststelling van de bestemmingsplannen 8067/8068 door de gemeenteraad aan het college van B&W opgedragen met ons in gesprek te gaan. Helaas zitten we nog steeds in 'informeel' overleg.
- f. 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.

3. **Uitgangspunt 'verdringing' klopt niet voor Boschberg.** In punt 2b hebben we de gebruikersvormen vermeld. Het paraplubestemmingsplan beoogt dat het niet-recreatieve gebruik van bungalows op een recreatiepark niet verder toeneemt, omdat dit de behoefte die er in de gemeente bestaat aan recreatieverblijven verdringt.

Dit kan op bepaalde parken zeker zo zijn, maar voor de Boschberg geldt al jaren een terugloop van kortdurende recreatieve verhuur (mensen die hier op vakantie willen). Dit heeft o.a. te maken met de leeftijd van het park en de bungalows en de eisen van de toerist. De faciliteiten zijn ook niet allemaal het hele jaar beschikbaar. De recreatieve verhuur beperkt zich daardoor tot ongeveer 15 weken per jaar.

Dit betekent dat eigenaren die willen verhuren op zoek gaan naar een andere optie en dat is langdurige verhuur (geeft ook meer rendement). De 'nieuwe' huurders zijn zeer verschillend (redenen om te huren) en kennen vaak een sociale aanleiding: denk aan scheiding of tijdelijk wonen i.v.m. verbouwing of verkoop van woning. Hierin functioneert ons park als overloop of buffer en als tijdelijke oplossing van maatschappelijke problemen (nog versterkt door de huidige woning-nood). De gemeente Dronten en ook OFW verwijzen regelmatig woningzoekenden naar ons voor zo'n tijdelijke oplossing.

Ook arbeidsmigranten zijn potentiële huurders. Zij verblijven vaak langdurig (soms jarenlang !) op ons park, bij gebrek aan andere mogelijkheden binnen de gemeente. Specifiek voor deze doelgroep zijn de laatste jaren veel bungalows aangekocht door ondernemers of vastgoed-speculanten. Veel van de, in de afgelopen 3 jaar, verkochte bungalows waren voor de verkoop al niet meer in gebruik voor recreatieve verhuur, ze werden nauwelijks meer gebruikt of al eerder langdurig verhuurd.

Kortom: het argument 'verdringing' van verhuur voor 'de toerist' gaat niet op voor park de Boschberg.

4. **Burgerparticipatie om zeep!** Het paraplubestemmingsplan staat geen wijzigingen meer toe in ander gebruik van de recreatiewoning. Dit druist in tegen het reeds door Boschberg en Bremerberg ingezette (en al jaren traag voortslepende) overleg tussen gemeente en beide parken (zie ook punt 2e). Bij aanvaarding in 2018 van de specifieke bestemmingsplannen voor Boschberg en Bremerberg, kreeg het college van B&W van de gemeenteraad de opdracht verder in gesprek te gaan met de parken voor 'dubbelbestemming'. Gezien de integrale problematiek zijn de gesprekken later gericht op het werken aan 'toekomstbestendigheid' voor deze multi-

eigenarenparken uit de jaren 70/80 (zie punt 2c). Corona-problematiek bracht extra vertraging. Landelijk moeten gemeenten iets met huisvesting in het algemeen en in het bijzonder van arbeidsmigranten (en studenten), dus ook gemeente Dronten. Het is daarom begrijpelijk dat dit paraplubestemmingsplan er is gekomen. Het houdt alleen geen rekening met het lopende proces van de gemeente met de Boschberg en de Bremerberg. Sterker, het blokkeert de opties die beide parken hebben aangedragen met het middel 'Dubbelbestemming' of andere opties van toekomstbestendigheid van deze parken. De bestaande ongelijkheid in het gebruik van bungalows blijft beperkt tot de hiervoor geoormerkte bungalows (zie 2c). Het betekent ook dat het gebruik door de eigenaar van een recreatiebungalow, in de verschillende levensfasen van de eigenaar, niet kan wijzigen van bijvoorbeeld eigen recreatief gebruik (2^e woning) naar er ooit zelf gaan wonen (bijv. bij pensionering). En ook het (tijdelijk) laten bewonen door derden van een 2^e woning wordt onmogelijk. Terwijl dit een deel-oplossing kan zijn voor eerder genoemde maatschappelijke thema's (punt 3) of voor oplossing van woningnood in het algemeen.

Op beide parken wordt gewerkt aan het vormgeven van een toekomstbestendige visie. Dit kan alleen gerealiseerd worden in samenspraak met de gemeente, vandaar ook de al jaren pro-actieve inzet van beide parken naar de gemeente. Dit proces wordt met dit plan geblokkeerd. De oplossing ligt in de optie de parken Boschberg en Bremerberg niet te betrekken in dit paraplubestemmingsplan en juist samen in de komende jaren een specifiek toekomstgericht plan op te stellen. Maatwerk dankzij pro-actieve en oplossingsgerichte burgerparticipatie!

5. **Handhaven, altijd lastig!** Veel beleid in Nederland strandt als het gaat om de handhavingskwestie in de uitvoering. Frustrerend voor veel betrokken partijen. In de aanleiding van dit paraplubestemmingsplan wordt dit probleem in de huidige situatie aangehaald. Er staan oplossingen qua kader waarop gehandhaafd kan gaan worden. Maar hoe gaat dit in de praktijk of wordt het een papieren tijger? Hoe gaat de gemeente vaststellen of er sprake is van toename niet-recreatief gebruik in een bungalow of op een park? Een nul-meting is de voorwaarde om te kunnen handhaven. Hoe gaat de gemeente de controle en de handhaving doen?

Overigens kan handhaving heel gemakkelijk worden voorkomen door beide parken de optie 'Dubbelbestemming' te geven voor alleen de gebruiksvormen recreatie en wonen. De parken blijven dan recreatiepark, maar het gebruik is vrije keuze voor de eigenaar (en wijzigbaar) en daarmee vervalt een controle- en handhavingsaspect voor de gemeente!

Tevens zou het reeds bestaande gemeentelijk beleid met betrekking tot huisvesting van studenten en arbeids-migranten ook toegepast moeten worden op recreatieparken. En dan specifiek op de reeds bestaande huisvesting, want die voldoet zeker niet altijd aan dat beleid!

Het paraplubestemmingsplan is hier helaas nu niet op ingericht.

6. **Persoonlijk belang.** Als eigenaren van twee bungalows op de Boschberg maken wij ons zorgen over de toekomst. De Boschberg ligt er prachtig bij. Maar blijft dat zo? Bungalow 137 staat geoormerkt in het bestemmingsplan. Hier investeren we ook flink in om er voor ons een levensbestendig huis van te maken. Het betekent ook dat we hier nog zeer lange tijd willen blijven wonen. Daarom is het belangrijk dat ons park toekomstbestendig blijft.

Bij andere bungalows zien we een minimale bereidheid bij de eigenaar tot investeren in onderhoud en verbetering van de bungalows. Dit kan gevolgen hebben voor naastgelegen panden, aangezien de woningen geschakeld zijn. Daarnaast is de uitstraling een aspect. 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. Wij wonen sinds 2001 op de Boschberg, met veel plezier. Wij voelen ons er veilig, juist ook door de sociale controle, met ook in de wintermaanden veel bungalows in gebruik. En dat willen we graag zo houden, maar we voorzien een kentering door aanneming van het paraplubestemmingsplan zoals dat nu voorligt, om genoemde redenen in deze zienswijze.

7. **Oplossing.** 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. Vervolgens kan het dan de gebruikelijke procedure ingaan om vastgesteld te worden door de gemeenteraad.

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 nul-meting van het bestaande gebruik en toepassing van het bestaande beleid t.a.v. huisvesting arbeids-migranten en studenten op de recreatieparken, ook voor bestaande situaties.

De Boschberg,

Bijsselseweg 11-137 en 11 -142
8256 RE Biddinghuizen

M.A. Blanckestein

J.P. Brouwer

GENEGERAAD GEMEENTE DRONTEN
TAV. TEAM GEBIEDSONTWIKKELING, DHR. A. HERGER

14



AFZ. J.P. Brouwer M.A. BLANKESTEIN
11-137
8256 RE



Nr. 00503

(14)

RECEPTIEBALIE

BEWIJS VAN AFGIFTE

Naam Brouwer

Adres Bysselsweg 11 -137

woonplaats Biddinghuizen

Tel.nr. _____

Bedrijfsnaam _____

☒ brief

Adres _____

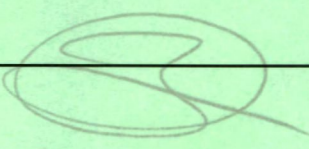
☐ pakket

Plaats _____

(aankruisen wat van toepassing is)

Datum afgifte 6-12-2021

Naam medewerk(st)er Esther

Handtekening / paraaf 

N.B. Deze bevestiging van afgifte is geen automatisch
akkoord voor inhoudelijke behandeling van de stukken!

13 DEC. 2021

Aan de gemeenteraad van de gemeente Dronten,
t.a.v. team Gebiedsontwikkeling, de heer A. Hegger,
Postbus 100,
8250 AC DRONTEN

Betreft zienswijze paraplubestemmingsplan

Plan: Paraplubestemmingsplan recreatieparken gemeente Dronten
Status: Ontwerp
Plantype: Bestemmingsplan
IMRO-idn: NL.IMRO.0303.D6001-ON01

Biddinghuizen, 11 december 2021

Geacht leden van de raad,

Samenvattend met oplossing

1. **Maatwerk is nodig!** Ik maak met deze zienswijze bezwaar tegen het bovengenoemde paraplubestemmingsplan. Ik ben geen jurist, maar het betreft zowel het gehele paraplubestemmingsplan als het specifieke deel voor de recreatieparken. Het gaat me daarbinnen vooral om de gevolgen voor de twee recreatieparken de Boschberg en de Bremerberg. Niet voor niets hebben deze parken ook in het verleden al een reparatieplan (8087) gehad gericht op de specifieke situatie daar. Ik pleit daar nu ook voor, kort samengevat en verderop toegelicht, omdat:

- Het paraplubestemmingplan de grote commerciële parken met één eigenaar gelijkstelt aan de Boschberg met Multi eigenaren. De problematiek en mogelijkheden verschillen! Dus ook de impact van voorgenomen paraplubestemmingsplan.
- We – op voorspraak van de Raad in 2018 – proactief op zoek zijn naar Toekomstbestendige oplossing. Het traject wat loopt waarin Gemeente en de Boschberg in overleg zijn om naar een integrale toekomsbestendige oplossing te zoeken, met de uitkomst wordt geblokkeerd.
- Verdringing op de 'markt' van kortdurende verhuur aan de toerist niet aan de orde is voor specifiek de Boschberg. Dit uitgangspunt/ doel wordt niet opgelost met dit paraplubestemmingsplan.
- Het ook geen oplossing biedt voor een groeiend aandeel van speculanten. Deze trend geldt landelijk met ook al oplossingen in een 'woonplicht' na aankoop.
- Handhaving op papier geregeld lijkt, maar niet naar de praktijk is doorgedacht. Dus het gaat niet werken!

Ik pleit dus voor wat betreft de Boschberg (en mogelijk ook Bremerberg) voor een aanpassing in dit paraplubestemmingsplan. Dit paraplubestemmingsplan geldt niet voor de Boschberg. Daarbij wel de opdracht vanuit de Raad om het reeds ingezette traject in 2018 nu formeel op te pakken met de Boschberg (en Bremerberg) gericht op integrale Toekomstbestendigheid. Een mooi voorbeeld (pilot) van Burgerparticipatie!

Onderbouwing met oplossing

2. **Boschberg is anders.** Het paraplubestemmingsplan wat nu voorligt, geldt voor alle recreatieparken. Dat zou kunnen als de situatie overal hetzelfde is. Maar dit is juist niet waar. Essentiële kenmerken en verschillen:

- a. Het eigenaarschap op beide parken is gekoppeld aan het eigenaarschap van de bungalows. Besluiten worden in een ALV genomen.

- b. Verschillend gebruik en doel van het eigenaarschap, maken dat de belangen en gebruik uiteenlopen. Gebruik verschilt tussen gebruik enkel voor eigen recreatie (2^e woning), (toegestaan) permanent wonen, langdurige verhuur (dus ook aan arbeidsmigranten), combinatie eigen recreatie en kortdurende recreatieve verhuur.
 - c. De bestaande situatie is al een mix van toegestane gebruiksvormen. Op de Boschberg zijn er minimaal 57 bungalows die in het bestemmingsplan de functie permanent wonen toegestaan hebben. Via overgangsrecht zijn er nog meerdere bungalows bijgekomen met deze status. Het karakter van het park is daarmee heel anders dan 'pure – nieuwe/ gerenoveerde – commerciële vakantieparken' in onze gemeente waar dit paraplubestemmingsplan ook op gericht is. Op de Boschberg is recreatie en wonen, in harmonie samen, al meer dan 40 jaar een feit! In 1988 is dat ook in het bestemmingsplan 'Veluwemeer e.o.' verankerd.
 - d. Niet voor niets zien we ofwel nieuwe recreatieparken komen (Landal), dan wel grote renovaties plaatsvinden op verouderde parken (Europarcs). Omdat het hier steeds om één eigenaar gaat, kan die keuze gemaakt worden vanuit strategie en beleid gericht op langdurig rendement. Investerings worden gedaan omdat de recreatieve gebruiker ('de toerist') veeleisend is qua voorzieningen zodat een hoge bezettingsgraad mogelijk is met goede verhuurprijzen. De Boschberg en Bremerberg hebben die slag niet gemaakt (Multi-eigenaren en draagvlak) Ook kan op gebied van de marketing ontbreekt investering en daardoor naamsbekendheid en vindbaarheid. Het gevolg is dat kortdurende verhuur aan de toerist steeds minder plaatsvindt.
 - e. Toekomstbestendigheid (we weten in Nederland dat verpaupering op de loer ligt!) zal dus op een andere wijze gezocht moeten worden samen met de Multi-eigenaren (ALV, draagvlak). Al sinds 2016 (!) wordt hieraan gewerkt en is proactief (burgerparticipatie ten voeten uit!) overleg gezocht met de gemeente. Diverse keren zijn er werkbezoeken geweest van ambtenaren als ook B&W. In 2018 is bij de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad aan college en B&W opgedragen met ons in gesprek te gaan. Helaas zitten we nog steeds in 'informeel' overleg.
3. **Uitgangspunt verdringing klopt niet voor Boschberg.** In 2b komen de gebruikersvormen naar voren. Van belang en dus tegenstrijdig aan wat gemeld wordt in het paraplubestemmingsplan is het volgende; Het paraplubestemmingsplan beoogt: *"Expliciet is in de beleidsvisie uitgesproken dat de huisvesting van tijdelijke arbeidsmigranten in recreatiewoningen niet is gewenst, omdat recreatieverblijven zijn bedoeld voor recreatieve bewoning"*. Dit kan op bepaalde parken zeker zo zijn, maar voor de Boschberg en Bremerberg geldt al jaren een terugloop juist in het segment kort durende recreatieve verhuur (mensen die op vakantie willen). Dit betekent dat eigenaren die willen blijven verhuren op zoek gaan naar een andere optie en die is langdurige verhuur (meer rendement). Huurders zijn ook weer verschillend en kennen vaak ook een sociale aanleiding, denk aan scheiding of simpel tijdelijk wonen i.v.m. verbouwing. Ook de woningnood leidt tot dit gebruik. Dit geldt ook voor arbeidsmigranten bij gebrek aan andere verblijfsmogelijkheden. Met het zoeken naar rendement zien we dat verhuurders ook aan arbeidsmigranten verhuren en in de praktijk voor zeer lange tijd! Kortom: het aspect 'verdringing' van verhuur voor 'de toerist' gaat niet op voor de parken Boschberg en Bremerberg.
4. **Rendement trekt speculanten.** De lage rentestand en krapte op de woningmarkt trekken ook andere 'kopers' aan dan de groep die bewust kiest voor bezit op een recreatiepark. Speculanten kunnen met hoge huren en lage investeringen in de verhuur goed rendement halen. Daarnaast nog de kans op waardevermeerdering van de recreatiebungalow die beter is dan geld op de bank. De ene speculant is de andere niet, maar er is beslist een groep die enkel met dit doel voor ogen een recreatiebungalow op de Boschberg opkoopt. Hun bijdrage aan de vereniging is minimaal (bijvoorbeeld deelname ALV) en daarnaast minimale bereidheid om te investeren in de

recreatiebungalow. Dit is zichtbaar en komt het park niet ten goede. Doorgang van het paraplubestemmingsplan voorziet niet in een aanpak en maakt de weg vrij op verloedering met alle gevolgen van dien. Dit is niet in het belang van zowel Gemeente als eigenaren op de Boschberg. Het probleem van de speculant kennen we ook landelijk en inmiddels ontstaat hier voor wetgeving omdat deze trend als ongewenst wordt gezien. Ik doel dan op de mogelijkheid om als Gemeente aan te sturen op de eerste jaren er ook zelf te gaan wonen.

5. **Burgerparticipatie om zeep!** Het paraplubestemmingsplan staat geen wijzigingen meer toe in gebruik van de recreatiewoning. Dit druist in tegen het reeds door Boschberg en Bremerberg ingezette (en al jaren traag voortslepende) overleg tussen Gemeente en beide parken (zie ook 2^e). Bij aanvaarding in 2018 van het reparatieplan voor Boschberg en Bremerberg kreeg college van de Raad de opdracht verder in gesprek te gaan met de parken voor 'dubbelbestemming'. Gezien de integrale problematiek zijn de gesprekken gericht op het werken aan 'toekomstbestendigheid' voor deze Multi-eigenarenparken uit de jaren 70 (zie 2). Coronaproblematiek bracht extra vertraging. Landelijk - en dus ook Gemeente Dronten - moeten gemeenten iets rondom huisvesting arbeidsmigranten en studenten, dus begrijpelijk dat dit paraplubestemmingsplan er is gekomen. Het houdt alleen geen rekening met het lopende proces van Gemeente met Boschberg en Bremerberg. Sterker, het blokkeert de opties die beide parken hebben aangedragen met het middel 'Dubbelbestemming'. De bestaande ongelijkheid in gebruik blijft beperkt tot de hiervoor geoormerkte bungalows (zie 2c). Het betekent ook dat het gebruik van de recreatiebungalow in de verschillende levensfasen van de eigenaar niet kan wijzigen van bijvoorbeeld eerst langdurige verhuur en later als de eigenaar met pensioen is naar er zelf gaan wonen. Op beide parken wordt gewerkt aan het vormgeven van een toekomstbestendige visie. Dit kan alleen gerealiseerd worden in samenspraak met de gemeente, vandaar ook de al jaren proactieve inzet van beide parken naar de gemeente. Dit proces wordt met dit plan geblokkeerd. De oplossing ligt in de optie de parken Boschberg en Bremerberg niet te betrekken in dit paraplubestemmingsplan en juist in de komende jaren samen verder aan een specifiek toekomstplan te werken waar deze problematiek onderdeel van uit maakt. Maatwerk dankzij proactieve en oplossings-gerichte burgerparticipatie!
6. **Handhaven, altijd lastig!** Veel beleid in Nederland strandt als het gaat om de handhavingskwestie in de uitvoering. Frustrerend voor veel partijen. In de aanleiding van dit paraplubestemmingsplan wordt dit probleem in de huidige situatie aangehaald. Er staan oplossingen qua kader waarop gehandhaafd kan gaan worden. Maar hoe gaat dit in de praktijk of wordt het een papieren tijger? Afhankelijk van het belang van de eigenaar van het recreatiepark zal bereidheid ontstaan over meewerking. Want wie gaat 'signaleren' naar de gemeente dat er arbeidsmigranten op dat recreatiepark verblijven? Privacywetgeving (AVG) heeft veel invloed en vooral ook veel praktische onduidelijkheid. Op de parken de Boschberg en Bremerberg met de Multi-eigenaren wordt dit een 'dingetje'. De praktijk nu is dat veel leden hier een bestuurstaak in zien, maar bestuur niet weet wat hier gepast is. Daarbij komt ook de persoonlijke bereidheid om als bestuurslid (dat worden is al een hele stap) je deze 'politietask' op je wilt nemen? Verschillende keren is al in het informeel overleg aangereikt hier open over in gesprek te willen gaan met de Gemeente (juristen) om samen te zoeken naar een werkbare methode. Naast het aspect van handhaven op bewoning door arbeidsmigranten, speelt ook andere langdurige bewoning (huurder of eigenaar) in een bungalow die niet geoormerkt is voor 'permanente bewoning toegestaan'. Het paraplubestemmingsplan zoals het nu voorligt leidt ook tot situaties waar hier 'illegaal' verblijf gaat plaatsvinden. Wie signaleert? Hoe lang mag iemand langdurig verblijven? Dit aspect is niet doorgeredeneerd in de huidige plannen. Overigens kan handhaving op dit laatste aspect heel gemakkelijk worden opgelost door beide parken de optie Dubbelbestemming te geven. De parken blijven recreatiepark, maar gebruik is vrij aan de eigenaar en daarmee een controle en handhavingsaspect voor de gemeente minder!

Het paraplubestemmingsplan is hier niet op ingericht, het zou wel een onderdeel kunnen worden voor het specifieke toekomstplan specifiek voor de Boschberg.

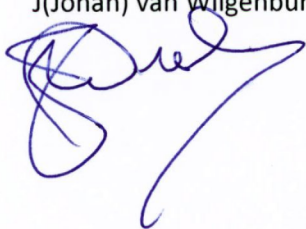
7. **Persoonlijk belang.** Als eigenaar van twee bungalows op de Boschberg maak ik me dus grote zorgen over de toekomst. De Boschberg ligt er prachtig bij. Maar blijft dat zo? We hebben flink geïnvesteerd in onze bungalow om er voor ons een levensbestendig huis van te maken met gelijkvloers de badkamer en slaapkamer. Het betekent ook dat we hier nog zeer lange tijd willen blijven wonen. Daarom is het belangrijk dat ons park Toekomstbestendig blijft. Een bungalow achter ons wordt al jaren verhuurd aan arbeidsmigranten. Bij die bungalow zien we een minimale bereidheid bij de eigenaar tot investeren in onderhoud en verbetering (zie 4, speculatief karakter). Dit kan ook gevolgen hebben gezien woningen geschakeld zijn (lekkage, wie betaalt!). Daarnaast is de uitstraling een aspect. Ik geloof 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. Ik verblijf sinds 2017 met veel plezier op de Boschberg. Ik voel me er veilig, juist ook door de sociale controle met ook in de wintermaanden veel gebruik van de bungalows. En dat wil ik graag zo houden, maar voorzie een omslag door aanneming van het paraplubestemmingsplan zoals dat nu voorligt om genoemde redenen in deze zienswijze.
8. **Oplossing.** Met deze zienswijze beoog ik de beslissing dat het paraplubestemmingsplan om voornoemde redenen enkel kan worden aangenomen als er (net als eerder in de tijd) een uitzondering gemaakt wordt voor de Boschberg en Bremerberg. Daarbij wel de opdracht vanuit de Raad om het al in 2018 ingezette traject nu formeel op te pakken met de Boschberg (en Bremerberg) gericht op integrale Toekomstbestendigheid. Een mooi voorbeeld (pilot) van Burgerparticipatie. Hiervoor komt een apart reparatieplan (of welk passende juridische term dan ook) wat volgens de al jaren eerder ingezette weg in overleg met beide parken inhoud wordt gegeven. Vervolgens kan het dan de gebruikelijke procedurele route ingaan om vastgesteld te worden door de Raad.

"De Boschberg"

Bijsselseweg 11-52 en 11-119

8256 RE Biddinghuizen

J(Johan) van Wilgenburg



Nr. 00508

RECEPTIEBALIE

BEWIJS VAN AFGIFTE

Naam Wilgenburg / Tenhof

Adres Bysselseweg 11

woonplaats Biddinghuizen

Tel.nr. 06 29401104

Zienswijze paraplu bestemmingsplan

Bedrijfsnaam X

☒ brief

Adres X

☐ pakket

Plaats X

(aankruisen wat van toepassing is)

Datum afgifte 13-12-2021

Naam medewerk(st)er Janina

Handtekening / paraaf [Handwritten Signature]

N.B. Deze bevestiging van afgifte is geen automatisch
akkoord voor inhoudelijke behandeling van de stukken!

Aan de gemeenteraad v/d Gem Dronten
t.a.v team Gebiedsontwikkeling de heer A Heger
Postbus 100
8250 AC Dronten



for Ju Willyburg
Bjssersweg 11-052
3256 RE Biddinghuizen

Biddinghuizen, 8 december 2021

Aan: De gemeenteraad van de gemeente Dronten

T.a.v. team Gebiedsontwikkeling, de heer A. Hegger

Postbus 100, 8250 AC Dronten

Van: W. Lodewijk, Dokter Duetzlaan 27, 2242 RS Wassenaar(lodewy@planet.nl)

W. de Reuver, Marislaan 34, 3582 HG Utrecht (w.de reuver@kpnmail.nl)

Betreft: Zienswijze betreffende het paraplubestemmingsplan recreatieparken gemeente Dronten

Geachte leden van de raad,

Op 3 november 2021 hebt u het "Paraplubestemmingsplan recreatieparken gemeente Dronten permanente" ter inzage gelegd.

Indieners van deze zienswijze hebben op De Boschberg te Biddinghuizen een bungalow in eigendom die uitsluitend recreatief wordt gebruikt. Met voorliggend paraplubestemmingsplan wordt het eerdere voorbereidingsbesluit vastgelegd. Dat betekent dat wordt vastgelegd, dat niet recreatief gebruik niet is toegestaan met uitzondering van de bungalows waar dat wel was toegestaan. Immers, een groot aantal recreatiewoningen op ons park mag permanent bewoond worden, namelijk de objecten die "bij recht" zijn aangeduid voor het medegebruik permanent wonen (artikel 4 lid 4.1b van het bestemmingsplan De Boschberg en Bremerberg (8086)). Deze bungalows hebben de bestemming "specifieke vorm van recreatie-permanente bewoning toegestaan"

Hieronder wordt gewag gemaakt van onze onrust die het paraplubestemmingsplan teweeg heeft gebracht.

Op De Boschberg is het aantal bungalows dat in de loop van de jaren permanent bewoond mag worden, enorm gestegen. Van de 178 bungalows kunnen er momenteel naar schatting ten minste 75 permanent bewoond worden. De laatste jaren zien we dat steeds meer bungalows opgekocht worden door beleggers die ze vervolgens langdurig verhuren aan (tijdelijke) arbeidsmigranten.

Het doel van het in het voorjaar van 2021 aangekondigde paraplubestemmingsplan was 'ongewenste huisvestingsvormen op recreatieparken te voorkomen'. Wij hoopten dat het dus in de bedoeling van de gemeente lag huisvesting van arbeidsmigranten op recreatieparken (handhaafbaar) uit te sluiten. Tot onze grote spijt staat echter in het plan in hoofdstuk 3 (Overgangs- en slotregels) bij artikel 5.2. 'dat ongewenst gebruik van recreatiewoningen mag worden voortgezet'. In artikel 5.2 lid d staat dat het overgangsrecht niet van toepassing is op 'gebruik wat reeds 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.

Wij zijn dan ook erg verontrust door de bepalingen die bij 5.2 (Overgangsrecht gebruik) vermeld zijn. Temeer omdat blijkbaar noch bij de gemeente noch bij het bestuur van De Boschberg bekend is welke bungalows permanent bewoond mogen worden en in welke bungalows arbeidsmigranten zijn gehuisvest. Hierdoor is handhaving niet mogelijk.

Wat de arbeidsmigranten betreft delen wij de mening dat die in principe elders zouden moeten worden gehuisvest. Gelukkig blijkt uit uw eigen traject, de nulmeting, die welke in juni 2020 door het Centrum voor Criminaliteitspreventie (CVV) is verricht, dat er op De Boschberg met betrekking tot de arbeidsmigranten sprake is van grootschalige problematiek.

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. Dit geeft transparantie naar iedereen o.a. bij de bepaling van de WOZ-waarde van bungalows. Nu wordt door de gemeente de WOZ-waarde van bungalows die niet permanent bewoond mogen worden ten onrechte mede bepaald door de verkoopprijs van bungalows die wel permanent mogen worden (en daardoor veel meer waard zijn).

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. Verder hopen wij dat de gemeente er, met de hulp van werkgevers van arbeidsmigranten, er in slaagt voor de arbeidsmigranten adequate huisvesting te creëren.

Hoogachtend,

W. Lodewijk

W. de Reuver

R AANGETEKENDE BRIEF NL

NL Frankering betaald €9.05

16 gr.

216080

D

PostNL

09-12-2021 10:37

NL



3SRPKS495006801

8250AC 100

De gemeenteraad v/d gemeente Dranten
t.a.v. team Gebiedsontwikkeling,
de heer A. Hegger
Postbus 100
8250 AC Dranten

DIV

10 DEC. 2021

22 42 RS 27

13 DEC. 2021

**Bungalowpark
De Bremerberg****DE BOSCHBERG**

Bungalowparken 'De Bremerberg' resp. 'De Boschberg'
Bijsselseweg 3 resp. 11, 8256RE Biddinghuizen

Aan de gemeenteraad van de gemeente Dronten,
t.a.v. team Gebiedsontwikkeling, de heer A. Hegger,
Postbus 100,
8250 AC DRONTEN

Biddinghuizen, 10 december 2021

Geachte leden van de raad,

Op 3 november 2021 jl. heeft u het "Paraplubestemmingsplan recreatieparken gemeente Dronten¹" ter inzage gelegd. Als besturen van respectievelijk C.V. Bungalowpark De Boschberg UA en C.V. Bungalowpark De Bremerberg UA dienen wij bij deze onze gezamenlijke zienswijze op dit plan in. Wij vertegenwoordigen hierin al onze leden in totaal 400 recreatiebungalows.

Wij zijn verrast door de contrair op ons overleg staande insteek van het nu voorliggende paraplu-plan. Met voorliggend paraplubestemmingsplan wordt het eerdere voorbereidingsbesluit vastgelegd. **Dat betekent dat in absoluutheid wordt vastgelegd, dat niet-recreatief gebruik niet is toegestaan.** Ook voor onze parken. Dit met uitzondering van de bungalows waar dat al wél was toegestaan. Immers, sommige recreatiewoningen op onze parken mogen permanent worden bewoond, namelijk de objecten die 'bij recht' zijn aangeduid voor het medegebruik permanent wonen (artikel 4 lid 4.1.b van het bestemmingsplan De Boschberg en de Bremerberg (8068)). Deze bungalows hebben de bestemming 'specifieke vorm van recreatie - permanente bewoning toegestaan'. En via overgangsrecht hebben nog meer bungalows op de Boschberg en Bremerberg de bestemming 'specifiek vorm van recreatie - permanente bewoning toegestaan' ontvangen (8067).

We hebben begrepen dat het de bedoeling is van uw gemeente om met dit parapluplan te voorkomen, dat nog meer arbeidsmigranten en mogelijk ook andere doelgroepen zich op de parken vestigen. De gevolgen zijn echter ernstiger. Het parapluplan heeft tot gevolg dat, uitgezonderd de recreatiebungalows waar dat op dit moment 'bij recht' is toegestaan, verder nergens niet-recreatief gebruik meer mogelijk is.

¹ www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/roo/bestemmingsplannen_p?planidn=NL.IMRO.0303.D6001-ON01

Wij verzoeken uw gemeente dan ook:

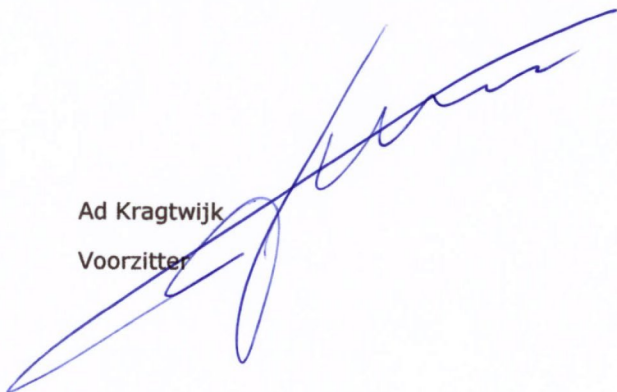
- 1) De definitie aan te passen, zodanig dat bewoning door doelgroepen, die feitelijk niet-recreatief zijn maar wiens verblijf op het park zich goed verdraagt met de recreatieve functie en beleving, mogelijk blijft voor de Boschberg en de Bremerberg.
- 2) Dit plan op te schorten voor de bungalowparken 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. Het resultaat van de gesprekken behoort het uitgangspunt te zijn voor een uitvoerings- c.q. handhavingsproject en niet andersom!

Met verwijzing naar **de toelichting** tekenen wij met de meeste hoogachting als voorzitters van beide parken.

Namens de besturen van:

CV Bungalowpark De Boschberg UA

Ad Kragtwijk
Voorzitter



CV Bungalowpark De Bremerberg UA

drs. P. Kiela
Voorzitter

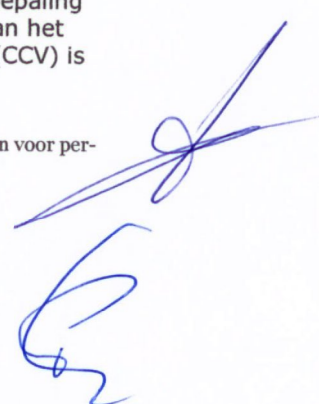


Bijlage: toelichting op de zienswijze.

Toelichting op zienswijze Paraplubestemmingsplan recreatieparken gemeente Dronten:

- a) Wij kunnen ons niet vinden in uw voorstel om thans een vorm van gebruik, die u 'niet-recreatief' noemt, maar die in de praktijk -zoals blijkt- heel goed samengaat met de recreatieve functie en -beleving, ineens finaal af te sluiten. Dit temeer omdat een bestemmingsplan vele jaren als rechtsgrondslag zal vigeren. Met dit parapluplan wordt daarmee een belangrijke basis onder de toekomstvisie voor onze parken weggehaald.
- b) Beide besturen praten al jaren met uw college en uw ambtenaren. We doen dit via onze gezamenlijke commissie Toekomstbestendigheid De Bremerberg/Boschberg. De gesprekken gaan over de toekomstvisie op onze parken, over het huidige en toekomstige gebruik van de recreatiebungalows en over hoe dat gebruik een grondslag zou kunnen vinden in bijvoorbeeld een dubbelbestemming t.b.v. een levensbestendig gebruik.
- c) Het betreft parken met **vele individuele eigenaren** (vrijwel gelijk aan het aantal bungalows - totaal 400!) ~~hetgeen~~ het vinden van een realistische oplossing om op termijn toekomstbestendige parken te houden, sterk compliceert. Voor besluitvorming op de parken is een ALV besluit op elk park nodig. De gemeente dient dan ook rekening te houden met deze complexiteit in tegenstelling tot andere parken in de gemeente waar het slechts om één eigenaar gaat. Het voorliggende Paraplubestemmingsplan doorkruist in onze optiek het overleg waarin wij van onze kant steeds handreikingen hebben gegeven hoe we in gezamenlijkheid tot een specifiek voor Boschberg en Bremerberg toekomst bestendig plan kunnen komen, met daarin b.v. huisvesting arbeidsmigranten, die aansluit op de optie beschreven in uw Beleidsplan Huisvesting van Scholieren en Arbeidsmigranten, en als uitgangspunt heeft dat verblijf 'niet gewenst' is van arbeidsmigranten in de vorm van met name "verkamering" van een recreatiebungalow. Onderhavig parapluplan blokkeert in onze ogen het lopende overleg en draagt niet bij aan een langere termijn strategie.
- d) Ook landelijk is de discussie gaande over het gebruik van recreatiewoningen. Enerzijds is er woningnood en zijn recreatieparken in beeld als tijdelijke huisvesting voor bijvoorbeeld woningzoekende jongeren of gescheiden mensen. Anderzijds is een feit dat veel arbeidsmigranten, via bedrijven of uitzendbureaus, en ook andere categorieën van bevolkingsgroepen in recreatiebungalows wonen / verblijven.
- e) Een nieuw Kabinet komt mogelijk naar aanleiding van de motie Koerhuis en Van Eijs² (19 feb. 2020, Kamerstukken II 2019/20, 32847, nr. 622) met een beleidsstandpunt, waarbij verwacht mag worden dat gemeenten meer bevoegdheden krijgen om permanente bewoning van recreatiebungalows toe te staan.
- f) Gegeven deze trends en ontwikkelingen heeft het college van B&W ons ook gevraagd, om komend jaar 2022 met een geactualiseerde toekomstvisie te komen. Op beide parken zijn werkgroepen daar nu mee bezig. Door corona en een demissionair kabinet is vertraging opgetreden.
- g) In het gesprek dat we eerder dit jaar met de wethouder hadden, gaf deze aan dat het voorbereidingsbesluit van februari 2021 en het nu voorliggende paraplubestemmingsplan de juridische basis geven om handhavend te kunnen optreden tegen niet toegestane bewoning. De wethouder heeft ook aangegeven dat er pas, nadat er op Rijksniveau een standpunt is ingenomen over de motie Koerhuis en Van Eijs, weer verdergegaan kan worden met de strategiebepaling over o.a. onze parken. De wethouder heeft ook aangegeven dat ons traject losstaat van het onderzoek welke in 2020 door het Centrum voor Criminaliteitspreventie en Veiligheid (CCV) is verricht inzake de actuele situatie toentertijd.

² Genoemde Kamermotie verzoekt om de mogelijkheid om door gemeenten object gebonden vergunningen af te geven voor permanente bewoning op vakantieparken.



- h) Beide parken kennen momenteel, naast de recreatieve eigenaren en - huurders, bewoners die langer dan zes maanden in een recreatiebungalow verblijven en soms ook in het BRP van de gemeente Dronten zijn ingeschreven. Op beide parken is men actief om hier intern toekomstbestendig beleid op te stellen en ter stemming aan de eigen ALV voor te leggen.

Bremerberg: Generatieplan

Ook in de toekomst zal die behoefte er blijven. Zo zijn er bijvoorbeeld eigenaren van recreatiebungalows, die pensioengerechtigd raken en in hun bungalow in de zomermaanden willen gaan resideren. In onze gesprekken met de wethouder hebben we er dan ook steeds voor gepleit een klein aandeel permanente bewoning op onze parken toe te staan. In de praktijk zal dat steeds wisselen van bungalow, afhankelijk van de levensfase van de eigenaren of gebruikers. We hebben ook aangetoond, o.a. via de rondwandeling, dat deze vorm van gebruik niet belemmerend werkt op de recreatieve functie, maar deze juist versterkt. Door deze residerende bewoners is er sociaal toezicht op het park, is er meer draagvlak voor onze voorzieningen en er is menskracht beschikbaar om het park netjes te houden, het bestuur te voeren en recreatieve activiteiten te organiseren, zoals nu volop gebeurt.

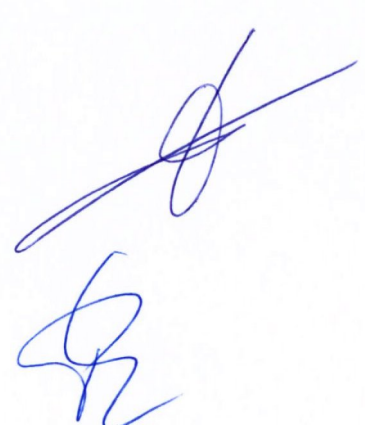
Boschberg: 4 scenario's.

Op de Boschberg wordt bekeken hoe vanuit de bestaande situatie met verschillende gebruikersgroepen verder te gaan:

1. Recreatiepark, terug naar enkel recreatieve bewoning
2. Recreatiepark. Bestaande situatie bevroren, quotum permanente bewoning toegestaan. Verschil in gebruikersfunctie blijft.
3. Recreatiepark. Dubbelbestemming. Het is elke eigenaar vrij hoe gebruik te maken van de recreatiebungalow, ook in de verschillende persoonlijke levensfasen.
4. Woonwijk.

Scenario's 2 en 3 worden als realistisch gezien. De keuze ligt op de ALV op 18 december 2021 voor aan de ALV. Op basis hiervan gaan de gesprekken verder met de gemeente.

- i) Wat betreft arbeidsmigranten delen wij uw mening dat die in principe elders zouden moet worden gehuisvest. Uit uw eigen onderzoek door het CCV (2020), is niet gebleken dat er bij de Boschberg en Bremerberg sprake is van grootschalige problematiek. De brede sociale controle op beide parken is hier debet aan, welke extra gevoed wordt door de mix van eigenaren en beleid in de verenigingen. Het geeft al aan hoe kansrijk het is om juist in overleg te komen tot beleid op dit punt. Gaat genoemd onderzoek gelden als nulmeting voor handhaving van het parapluplan? Meerdere malen hebben we laten weten dat we deze nulmeting niet adequaat vinden! De opdeling in de drie groepen (permanent – recreatief – arbeidsmigrant) dient volstrekt niet het doel!



Nr. 00509

RECEPTIEBALIE

BEWIJS VAN AFGIFTE

Naam Bestuur Bremerberg de Boschberg /

Adres Bijstelseweg 3 & 11 Tenintot

woonplaats Biddinghuizen

Tel.nr. 06 29401104

Zienswijze paraplu bestemmingsplan

Bedrijfsnaam _____

☒ brief

Adres _____

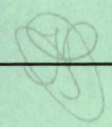
☐ pakket

Plaats _____

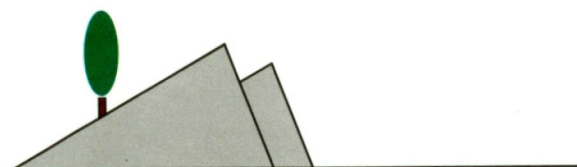
(aankruisen wat van toepassing is)

Datum afgifte 13-12-2021

Naam medewerk(st)er Janina

Handtekening / paraaf 

N.B. Deze bevestiging van afgifte is geen automatisch
akkoord voor inhoudelijke behandeling van de stukken!



Coöp. Ver. Bungalowpark "DE BOSCHBERG" U.A.
Bijsselseweg 19
8256 RE Biddinghuizen



Bungalowpark
De Bremerberg

Bungalowparken 'De Bremerberg' resp. 'De Boschberg'
Bijsselseweg 3 resp. 11, 8256RE Biddinghuizen

DE BOSCHBERG

Ingelanceerd 13/12/2021

Aan de gemeenteraad van de gemeente Dronten,
t.a.v. team Gebiedsontwikkeling, de heer A. Hegger,
Postbus 100,
8250 AC DRONTEN

Biddinghuizen, 10 december 2021

Geachte leden van de raad,

betreft zinswijze, 4 pagina's

Op 3 november 2021 jl. heeft u het "Paraplubestemmingsplan recreatieparken gemeente Dronten¹"



**Aan de gemeenteraad van de gemeente Dronten,
t.a.v. team Gebiedsontwikkeling, de heer A. Hegger,
Postbus 100,
8250 AC DRONTEN**

Betreft zienswijze paraplubestemmingsplan

Plan: Paraplubestemmingsplan recreatieparken gemeente Dronten
Status: ontwerp
Plantype: bestemmingsplan
IMRO-idn: NL.IMRO.0303.D6001-ON01

Biddinghuizen, 13 december 2021

Geacht leden van de raad,

Uitgangspunt en inleiding

1. Maatwerk!

Bezwaar inzake deze zienswijzer tegen bovengenoemde paraplubestemmingsplan. Als inwoner van de gemeente Dronten bezwaar ik mij omtrent de weg welke u bent ingeslagen m.b.t. dit paraplubestemmingsplan, zo ook het specifieke deel t.a.v. de recreatieparken. De gevolgen voor de twee recreatieparken de Boschberg en de Bremerberg en dan m.n. mijn park de Boschberg, zal in deze ernstige gevolgen gaan ondervinden!

Deze parken hadden in het verleden ook al een reparatieplan (8087) ondergaan, gericht op de specifieke situatie alhier. Ik pleit daar thans nu ook voor, resumerend als volgt, omdat.....:

- a. ... het paraplubestemming de grote commerciële parken met één eigenaar gelijkstelt aan de Boschberg met 178-eigenaren (mandeligheid). De problematiek en gebruiksmogelijkheden verschillen, zo ook de impact van voorgenomen paraplubestemmingsplan;
- b. ... de parken – op voorspraak van de Raad in 2018 – proactief op zoek zijn gegaan naar een toekomstbestendige oplossing. Het traject loopt al sinds 2016, waarin Gemeente en de parken in overleg waren (beider intenties) om naar een toekomsbestendigheid te streven;
- c. ... de werking en strekking van dit paraplubestemmingsplan blokkeert hiermee een lopend traject.
Anders gesteld, uw raad frustreet hiermee de participatie van de burger, welke op een correcte wijze samenwerkt met haar Overheid en dan worden plotseling de spelregels van dit proces eenzijdig aangepast;
- d. ... verdringing op de 'markt' van kortdurende verhuur aan de toerist geen rol meer speelt voor specifiek de Boschberg. Het uitgangspunt van het beoogde plan wordt niet opgelost middels dit paraplubestemmingsplan;
- e. ... het ook geen oplossing biedt voor een groeiend aandeel van speculanten (huisjesmelkers), deze trend bestaat landelijk al geruime tijd, oplossingen in een 'woonplicht' na aankoop, welke de komend omgevingswet zou moeten gaan reguleren, is nog niet voorhanden;
- f. ... handhaving op papier geregeld lijkt, maar niet naar de praktijk is doorgedacht, ofwel "het gaat niet werken"!

Resume; voor wat betreft de Boschberg zal een aanpassing in dit paraplubestemmingsplan noodzakelijk zijn. Vanuit de Raad dient de opdracht gegeven te worden, om het reeds ingezette traject in 2018 thans formeel op te pakken met de Boschberg gericht op een integrale toekomstbestendigheid. Het zou u sieren als u respect toont voor de burgerparticipatie in deze, u refereert daar regelmatig aan.

Beschouwing

2. Boschberg is anders!

Het paraplubestemmingsplan wat nu voorligt, geldt voor alle recreatieparken, hetgeen valt te rechtvaardigen als de situatie overal hetzelfde is, echter is dit een onjuiste constatering.

Essentiële kenmerken en verschillen:

- a. Het eigenaarschap van beide parken is gekoppeld aan het eigenaarschap van de bungalows (de zgn. objecten). Besluiten worden in en door een ALV genomen, wij zijn immers een Coöperatieve Vereniging UA en derhalve eigenaar van dit park!

- b. Verschillend gebruik en doel van het eigenaarschap, maken dat de belangen en gebruik uiteenlopen. Gebruik verschilt tussen gebruik enkel voor eigen recreatie (2^e woning), (toegestaan) permanent wonen, langdurige verhuur (dus ook aan arbeidsmigranten), combinatie eigen recreatie en kortdurende recreatieve verhuur.
- c. De bestaande situatie is al een mix van toegestane gebruiksvormen. Op de Boschberg zijn er minimaal 57 bungalows die in het bestemmingsplan de functie permanent wonen toegestaan hebben. Via overgangsrecht zijn er nog meerdere bungalows bijgekomen met deze status. Het karakter van het park is daarmee geheel anders dan 'pure-nieuw-gerenoveerde-commerciële vakantieparken' in onze gemeente, alwaar dit plan dan ook op gericht is.
- d. Op de Boschberg is recreatie en wonen, in harmonie samen, al meer dan 40 jaar een feit! In 1988 is dat ook in het bestemmingsplan 'Veluwemeer e.o.' verankerd.
- e. Niet voor niets zien we ofwel nieuwe recreatieparken komen (Landal), dan wel grote renovaties plaatsvinden op verouderde parken (Europarcs). Omdat het hier steeds om één eigenaar gaat, kan die keuze gemaakt worden vanuit strategie en beleid gericht op langdurig rendement. Investerings worden gedaan t.b.v. een exploitatie, omdat de recreatieve de toerist veeleisend is qua voorzieningen, zodat een hoge bezettingsgraad mogelijk is met goede verhuurprijzen.
- f. De Boschberg heeft deze slag niet gemaakt (mandeligheid), op dit park ontbreekt het commerciële aspect, de statuten gedogen dit niet en dus wordt er niet vanuit de Coöperatieve Vereniging verhuurd! Ofwel een exploitatie daaromtrent (zoals in punt 2.e. aangegeven) vindt hier niet plaats, vandaar geen naamsbekendheid en vindbaarheid gericht op een toeristisch doel.
- g. Toekomstbestendigheid (verpaupering in NL heerst) zal dus op een andere wijze gezocht moeten worden en dan samen met de respectieve eigenaren, lees de Coöperatieve Vereniging UA.
- h. Sinds 2016 wordt gewerkt aan duurzaamheid en dit proces voltrekt zich proactief – burger(participatie) en gemeente -, diverse keren zijn er werkbezoeken geweest van uw ambtenaren als ook B&W. In 2018 is bij de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad aan college en B&W opgedragen met ons in gesprek te gaan. Helaas bevinden wij ons nog steeds in dit 'informeel' overleg.

3. **Uitgangspunt verdringing klopt niet voor Boschberg.**

In 2b komen de gebruikersvormen naar voren. Van belang en dus tegenstrijdig aan wat gemeld wordt in het paraplubestemmingsplan is het volgende; Het paraplubestemmingsplan beoogt: *"Expliciet is in de beleidsvisie uitgesproken dat de huisvesting van tijdelijke arbeidsmigranten in recreatiewoningen niet is gewenst, omdat recreatieverblijven zijn bedoeld voor recreatieve bewoning".*

Dit kan op bepaalde parken zeker zo zijn, maar voor de Boschberg geldt dat er al sinds jaren geen sprake meer van is, behoudens kortdurende recreatieve verhuur voor relaties / hun verwanten die komen recreëren. Dit betekent dat eigenaren die willen blijven verhuren op zoek gaan naar een andere optie en die is langdurige verhuur (meer rendement). Huurders zijn ook weer verschillend en kennen vaak ook een sociale aanleiding, denk aan scheiding of simpel tijdelijk wonen i.v.m. verbouwing. Ook de woningnood leidt tot dit gebruik. Dit geldt ook voor arbeidsmigranten bij gebrek voor hun aan verblijfsmogelijkheden. Met het zoeken naar rendement zien we dat verhuurders ook aan arbeidsmigranten verhuren en in de praktijk voor zeer lange tijd!

Kortom: het aspect 'verdringing' van verhuur voor 'de toerist' gaat niet op voor ons park.

4. **Rendement trekt speculanten.**

De lage rentestand en krapte op de woningmarkt trekken ook andere 'kopers' aan dan de groep die bewust kiest voor bezit op een recreatiepark. Speculanten kunnen met hoge huren en lage investeringen in de verhuur goed rendement halen.

Daarnaast nog de kans op waardevermeerdering van de recreatiebungalow die beter is dan geld op de bank. De ene speculant is de andere niet, maar er is beslist een groep die enkel met dit doel voor ogen een recreatiebungalow op de Boschberg opkoopt. Hun bijdrage aan de vereniging is minimaal (bijvoorbeeld deelname ALV) en daarnaast minimale bereidheid om te investeren in de recreatiebungalow. Dit is zichtbaar en komt het park niet ten goede.

Doorgang van het paraplubestemmingsplan voorziet niet in een aanpak en maakt de weg vrij op verloedering met alle gevolgen van dien, dit is niet in het belang van de Gemeente als eigenaren op de Boschberg.

Het probleem van de speculant kennen we ook landelijk en inmiddels ontstaat hier voor wetgeving omdat deze trend als ongewenst wordt gezien. Ik doel dan op de mogelijkheid om als Gemeente aan te sturen op de eerste jaren er ook zelf te gaan wonen.

5. **Burgerparticipatie om zeep!**

Het paraplubestemmingsplan staat geen wijzigingen meer toe in gebruik van de recreatiewoning. Dit druist in tegen het reeds door Boschberg ingezette (en al jaren traag voortslepende) overleg met de Gemeente (zie ook 2^e). Bij aanvaarding in 2018 van het reparatieplan voor Boschberg en Bremerberg kreeg college van de Raad de opdracht verder in gesprek te gaan met de parken voor 'dubbelbestemming'. Gezien de integrale problematiek zijn de gesprekken gericht op het werken aan 'toekomstbestendigheid' voor deze eigenarenparken uit de jaren 70.

Coronaproblematiek bracht extra vertraging. Landelijk - en dus ook Gemeente Dronten - moeten gemeenten iets rondom huisvesting arbeidsmigranten en studenten, dus begrijpelijk dat dit paraplubestemmingsplan er is gekomen. Het houdt alleen geen rekening met het lopende proces van Gemeente met Boschberg en Bremerberg. Sterker, het blokkeert de opties die beide parken hebben aangedragen met het middel 'Dubbelbestemming'.

De bestaande ongelijkheid in gebruik blijft beperkt tot de hiervoor geoormerkte bungalows (zie 2c). Het betekent ook dat het gebruik van de recreatiebungalow in de verschillende levensfasen van de eigenaar niet kan wijzigen van bijvoorbeeld eerst langdurige verhuur en later als de eigenaar met pensioen is naar er zelf gaan wonen.

Op beide parken wordt gewerkt aan het vormgeven van een toekomstbestendige visie. Dit kan alleen gerealiseerd worden in samenspraak met de gemeente, vandaar ook de al jaren proactieve inzet van beide parken naar de gemeente. Dit proces wordt met dit plan geblokkeerd.

De oplossing ligt in de optie de parken Boschberg en Bremerberg niet te betrekken in dit paraplubestemmingsplan en juist in de komende jaren een samen -verder- aan een specifiek toekomstplan te werken waarin deze problematiek onderdeel uit van maakt. Maatwerk dankzij proactieve en oplossingsgerichte burgerparticipatie!

6. **Handhaven, altijd lastig!**

Veel beleid in Nederland strandt als het gaat om de handhavingskwestie in de uitvoering. Frustrerend voor veel partijen. In de aanleiding van dit paraplubestemmingsplan wordt dit probleem in de huidige situatie aangehaald. Er staan oplossingen qua kader waarop gehandhaafd kan gaan worden. Maar hoe gaat dit in de praktijk of wordt het een papieren tijger? Afhankelijk van het belang van de eigenaar van het recreatiepark, zal bereidheid ontstaan over meewerking. Want wie gaat 'signaleren' naar de gemeente dat er arbeidsmigranten op dat recreatiepark verblijven?

Privacy wetgeving (AVG) heeft veel invloed en vooral ook veel – praktische – onduidelijkheid. Op de parken de Boschberg en Bremerberg met hun eigenaren wordt dit een 'kwestie'. De praktijk nu is dat onze leden (denken) hier een bestuurstaak in te zien, echter is het bestuur statutair hiertoe niet bevoegd. Daarbij komt ook de persoonlijke bereidheid om als bestuurslid (dat worden is al een hele stap) je deze 'politietaat' op je wilt nemen?

Verschillende keren is al in het informeel overleg aangereikt hier open over in gesprek te willen gaan met de Gemeente (juristen) om samen te zoeken wat haalbaar is?

Naast het aspect van handhaven op bewoning door arbeidsmigranten, speelt ook andere langdurige bewoning (huurder of eigenaar) in een bungalow die niet geoormerkt is voor permanente bewoning toegestaan. Het paraplubestemmingsplan zoals het nu voorligt leidt ook tot situaties waar hier 'illegaal' verblijf gaat plaatsvinden. Wie signaleert? Hoe lang mag iemand langdurig verblijven? Dit aspect is niet doorgeredeneerd in de huidige plannen. Handhaving kan nimmer toe gescheiden worden aan een Bestuur van een particuliere instanties. De parken blijven recreatiepark, het gebruik is vrij aan de eigenaar en daarmee geen controle en handhaving voor de Gemeente!

Het paraplubestemmingsplan is hier niet op ingericht, het zou wel een onderdeel kunnen worden voor het specifieke toekomstplan specifiek voor de Boschberg, zal door een Notaris statutair uitgezocht en ingericht moeten worden.

7. **Persoonlijk belang.**

Als eigenaar van een bungalow op de Boschberg maak ik me dus grote zorgen over de toekomst. De Boschberg ligt er prachtig bij, blijft dat zo? Mijn bungalow 099 staat geoormerkt in het overgangsrecht "PW"! Hier investeer ik in om er een levensbestendig (duurzaam) huis van te maken. Het betekent ook dat ik hier nog zeer lange tijd blijf wonen, vandaar dat het belangrijk is, dat ons park Toekomstbestendig blijft.

In mijn directe omgeving constateer ik dat al jaren bungalows verhuurd worden aan arbeidsmigranten, evenzo nog na maart 2021. Bij deze bungalows zien we een minimale bereidheid bij de eigena(a)r(en) tot investeren in onderhoud en verbetering (zie 4, speculatief karakter). Dit heeft gevolgen, aangezien deze woningen geschakeld zijn met diverse gebreken, wie betaalt!.

Ook de uitstraling van ons park is een aspect, vanwaar ik geloof in een integrale aanpak vanuit de Boschberg om samen met de gemeente te zoeken naar concreet beleid, ten einde de Boschberg toekomstbestendig te houden.

Sinds 2015 verblijf ik op de Boschberg, met veel plezier en Ik voel mij er veilig, juist ook door de sociale controle met ook in de wintermaanden veel gebruik van de bungalows en dat wil ik graag zo houden. Het is dan ook om deze redenen dat ik mij als vrijwilliger heb aangemeld om deze belangen te bestendigen. Helaas voorzie ik een kentering ontstaan door aanname van het paraplubestemmingsplan, zoals dat nu voorligt en inhoudelijk om genoemde redenen in uw voorgenomen handelswijze.

8. **Oplossing.**

Met mijn zienswijze beoog ik, dat uw beslissing betreffende het paraplubestemmingsplan en om voornoemde redenen, enkel kan worden aangenomen, indien er (net als eerder in de tijd) een uitzondering gemaakt wordt voor de Boschberg (en Bremerberg), als ook de opdracht vanuit de Raad, om het destijds ingezette traject in 2018 nu formeel op te pakken met de Boschberg (en Bremerberg) gericht op integrale Toekomstbestendigheid (voorbeeld van Burgerparticipatie). Hiervoor kan een apart reparatieplan komen, hetgeen conform de al jaren eerder ingezette weg in overleg met beide parken, inhoud aan wordt gegeven.

Gevolg geven aan dit verzoek getuigt van respect van mijn Overheid inzake mijn individuele belangen.

Advies; met de komende gemeenteraadsverkiezingen - zou hier aandacht voor gevraagd kunnen worden " - behoudt al het goede van de ruimtelijke zaken, zo niet ga in overleg met je burger"!!!

De Boschberg
Bijsselseweg 11-099
8256 RE Biddinghuizen
A.J. Kragtwijk

15 DEC. 2021

HANDMATIG AFGEVEN AAN DE RECEPTIE GEMEENTE DRONTEN

Gemeenteraad Gemeente Dronten
t.a.v. Team Gebiedsontwikkeling, dhr. A. Hegger.
Postbus 100
8250 AC Dronten

Dronten, 15 december 2021.

A.J. Veeman en I. Cremer-Veeman
Ottolanderlaan 10
8251 SB Dronten

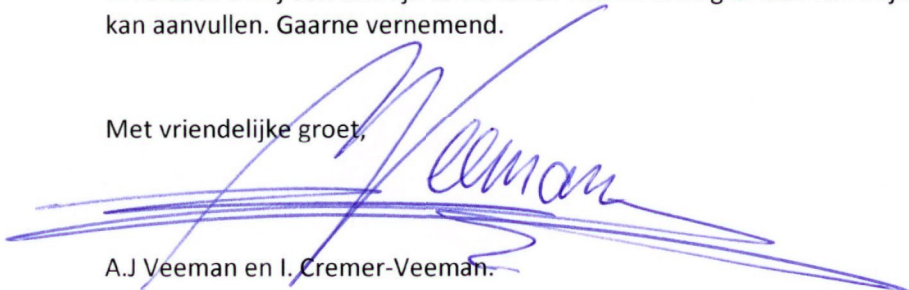
Betreft: Pro forma zienswijze tegen "*Paraplubestemmingsplan recreatieparken gemeente Dronten*".

Geachte leden van de gemeenteraad, geachte heer Hegger,

Bij deze dien ik een pro forma zienswijze in tegen het "*Paraplubestemmingsplan recreatieparken gemeente Dronten*". Dit bestemmingsplan ligt ter inzage vanaf 4 november tot en met 15 december 2021.

Ik verzoek u mij een termijn te verlenen waarin ik de gronden van mijn pro forma zienswijze kan aanvullen. Gaarne vernemend.

Met vriendelijke groet,


A.J. Veeman en I. Cremer-Veeman.

4

Nr. 00512

RECEPTIEBALIE

BEWIJS VAN AFGIFTE

Naam A. J. Veeman

Adres _____

woonplaats _____

Tel.nr. 06-22216741

Bedrijfsnaam _____

☒ brief

Adres _____

☐ pakket

Plaats _____

(aankruisen wat van toepassing is)

Datum afgifte 15-12-2021

Naam medewerk(st)er le Lois

Handtekening / paraaf _____

N.B. Deze bevestiging van afgifte is geen automatisch
akkoord voor inhoudelijke behandeling van de stukken!



De heer en mevrouw Veeman
Ottolanderlaan 10
8251 SB DRONTEN

Datum	23 december 2021
Kenmerk	Zaak 135688
Documentnummer	138047
Contactpersoon	mr. A.M. Hegger
Onderwerp	Zienswijze Paraplubestemmingsplan recreatieparken gem. Dronten A.J. Veeman

Geachte heer en mevrouw Veeman,

Op 15 december 2021 heb ik uw pro forma zienswijze ontvangen gericht tegen het "Paraplubestemmingsplan recreatieparken gemeente Dronten". U verzoekt in uw brief om een termijn om de gronden van de pro forma zienswijze aan te vullen.

Naar aanleiding van uw verzoek deel ik u mede dat u tot en met vrijdag 7 januari 2022 in de gelegenheid bent om de gronden van uw zienswijze in te dienen.

Met vriendelijke groeten,
namens de raad van Dronten,

mr. A.M. Hegger
jurist Team Gebiedsontwikkeling

HANDMATIG AFGEVEN AAN DE RECEPTIE GEMEENTE DRONTEN

Gemeenteraad Gemeente Dronten
t.a.v. Team Gebiedsontwikkeling, dhr. A. Hegger.
Postbus 100
8250 AC Dronten

Dronten, 7 januari 2022.

A.J. Veeman en I. Cremer-Veeman
Ottolanderlaan 10
8251 SB Dronten

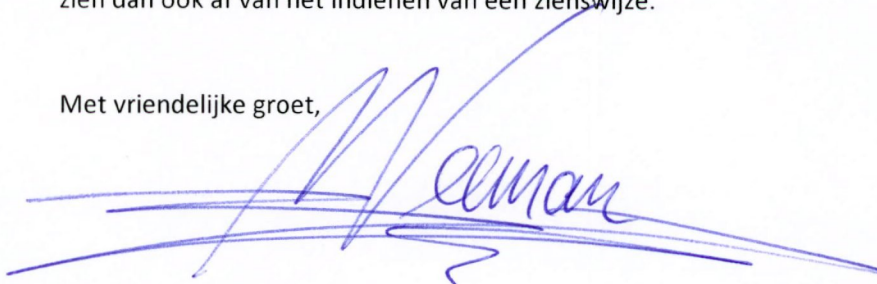
Betreft: Reactie op uw schrijven d.d. 23 december 2021, documentnr. 138047.

Geachte leden van de gemeenteraad, geachte heer Hegger,

Op 15 december 2021 hebben wij een pro forma zienswijze ingediend tegen het "*Paraplubestemmingsplan recreatieparken gemeente Dronten*". U heeft ons met uw schrijven van 23 december 2021 aangegeven dat wij tot vandaag hebben om de gronden van onze zienswijze in te dienen.

Bij nader inzien hebben we toch geen bezwaren/zienswijzen tegen het bestemmingplan. Wij zien dan ook af van het indienen van een zienswijze.

Met vriendelijke groet,



Ammo Veeman en I. Cremer-Veeman.