

BIJLAGE 1

**Vooroverleg en inspraakrapportage
Voorontwerpbestemmingsplan
Biddinghuizen – Buitenplaats en Waterparc
Veluwemeer (8062)**

Inleiding

De gemeente Dronten is bezig met het opstellen van een bestemmingsplan dat voorziet in een actuele planologische regeling en de ontwikkeling van 60 twee onder een kappers in plaats van 30 vrijstaanderecreatiebungalows en ruimte voor enkele bedrijfsgebouwen. Dit alles in de zone tussen Vakantiepark Flevostrand, de Harderbosweg en de Harderdijk aan het Veluwemeer. Het voorontwerpbestemmingsplan Biddinghuizen Buitenplaats en Waterparc Veluwemeer (8062) heeft het traject van vooroverleg doorlopen. Deze rapportage gaat in op de reacties die ontvangen zijn. Het voorontwerp zal waar nodig worden aangepast aan de opmerkingen die in deze rapportage zijn gemaakt. De rapportage wordt opgenomen in het bestemmingsplan, dat vervolgens als ontwerp ter inzage zal worden gelegd.

Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro

In het kader van het vooroverleg op grond van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerp bestemmingsplan toegezonden aan de volgende instanties:

1. Provincie Flevoland
2. *Waterschap Zuiderzeeland*
3. *Buitenplaats Veluwemeer B.V.*

Binnen de gestelde termijn zijn er reacties ingediend/ontvangen van de partijen welke cursief zijn geschreven. De overige partijen hebben door het uitblijven van hun reactie aangegeven geen reactie te hebben op het voorontwerp bestemmingsplan "Biddinghuizen Buitenplaats en Waterparc Veluwemeer (8062)".

Ontvangen reacties

Van de ontvangen reacties is op de volgende pagina's een samenvatting gegeven, met daarbij in cursief de gemeentelijke reactie.

1. Waterschap Zuiderzeelandschap (26 juni 2012 per mail, 9 juli 2012 per brief)

Mail

“Het college stemt in met het voorstel om het bouwen van woningen nabij de primaire waterkering toe te staan bij Waterparc Veluwemeer en besluit dit standpunt kenbaar te maken aan de initiatiefnemer van Waterparc Veluwemeer en aan de gemeente Dronten”

Brief

1. Per 31 mei 2012 is de ontheffing voor het bouwen in de vrijwaringszone voor bestemmingsplan Biddinghuizen Buitenplaats en Waterparc Veluwemeer verleend.
2. Er dient nog een watervergunning te worden aangevraagd.

Overweging

1 Deze mededeling zal in de toelichting worden opgenomen.

2 De aanvraag van een dergelijke vergunning is de bevoegdheid van de eigenaar en is niet relevant voor de voortgang van de bestemmingsplanprocedure

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.

2. Ontwikkelcombinatie Buitenplaats Veluwemeer B.V. (30 maart 2012 per brief op 13 en 16 april 2012 aangevuld per mail)

Beide reacties samengevat komen neer op;

1. In plaats van het mogelijk maken van 60 twee onder een kappers door middel van het afwijken van de bouwregels het aanpassen van de bouwregels naar 3.2.1. Recreatiewoningen
Voor het bouwen van recreatiewoningen gelden de volgende regels:
 - a. het aantal recreatiewoningen zal ten hoogste 200 bedragen
 - b. een recreatiewoning zal vrijstaand worden gebouwd;
 - c. *in afwijking van het bepaalde onder a en b mogen in de plaats van ten hoogste 30 vrijstaande recreatiewoningen ten hoogste 60 twee aaneen gebouwde recreatiewoningen worden gebouwd, in welk geval het aantal recreatiewoningen ten hoogste 230 zal bedragen;*
 - d. de oppervlakte van een recreatiewoning zal ten hoogste 120 m² bedragen;
 - e. de onderlinge afstand tussen vrijstaande recreatiewoningen, of tussen blokken aan een gebouwde recreatiewoningen, zal ten minste 10,00 m bedragen;
 - g. de goothoogte van een recreatiewoning zal ten hoogste 6,00 m bedragen;
 - h. de bouwhoogte van een recreatiewoning zal ten hoogste 9,00 m bedragen.zodat deze bij recht mogelijk zijn
Dit omdat in het geldende bestemmingsplan ook is opgenomen dat recreatie woningen aaneengebouwd mogen worden.
2. In de afwijkingsbevoegdheid staat artikel 3.2.1. onder b dit dient a en b te zijn
3. Er zijn 3 bedrijfswoningen mogelijk inde bestemming recreatie – verblijfsrecreatie. Wij willen graag 1 bedrijfswoning binnen de bestemming wonen mogelijk maken omdat niet elke beheerder/parkmanager tussen huurders/recreatiewoningen wil wonen.
4. In artikel 7 is een afwijkingsregel opgenomen voor het bouwen in de vrijwaringzone. Wij willen graag zekerheid dat het waterschap ook mee zal werken aan een dergelijke ontheffing.

Overweging

1. *Aan de wens om de 60 twee onder één kappers bij recht in te bestemmen kan tegemoet worden gekomen. Dit omdat het mogelijk maken met een afwijking niet genoeg rechtszekerheid biedt terwijl dit bestemmingsplan toch in eerste instantie is opgesteld om deze recreatiewoningen mogelijk te maken. Gevolg hier van wel*

is dat artikel 3 op verschillende onderdelen zal moeten worden aangepast. Hierdoor komt het artikel er als volgt uitte zien:

3.2.1. Recreatiewoningen

Voor het bouwen van recreatiewoningen gelden de volgende regels:

- a. het aantal recreatiewoningen zal ten hoogste 200 bedragen
- b. een recreatiewoning zal vrijstaand worden gebouwd;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a en b mogen in de plaats van ten hoogste 30 vrijstaande recreatiewoningen ten hoogste 60 twee aaneen gebouwde recreatiewoningen worden gebouwd, in welk geval het aantal recreatiewoningen ten hoogste 230 zal bedragen;
- d. de oppervlakte van vrijstaande recreatiewoningen bedraagt ten hoogste 120 m²;
- e. de oppervlakte van twee aaneen gebouwde recreatiewoningen bedraagt per woning ten hoogste 60 m²;
- f. de onderlinge afstand tussen vrijstaande recreatiewoningen, of tussen blokken aan een gebouwde recreatiewoningen, zal ten minste 10,00 m bedragen;
- g. de goothoogte van een recreatiewoning zal ten hoogste 6,00 m bedragen;
- h. de bouwhoogte van een recreatiewoning zal ten hoogste 9,00 m bedragen.

3.2.2. Aangebouwde bergingen bij recreatiewoningen

Voor het bouwen van een aanbouw of bijgebouwen bij een recreatiewoning gelden de volgende regels:

- a. per recreatiewoning zal ten hoogste één aanbouw of bijgebouw worden gebouwd;
- b. de oppervlakte van een aanbouw of bijgebouw bij een vrijstaande recreatiewoning bedraagt ten hoogste 20 m²;
- c. de oppervlakte van een aanbouw of bijgebouw bij een twee aangebouwde recreatiewoning bedraagt per aanbouw ten hoogste 10 m²;
- d. de bouwhoogte van een aanbouw of bijgebouw zal ten hoogste 3,00 m bedragen.

3.4. Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 3.2.1 onder b in die zin dat ten hoogste 30 vrijstaande recreatiewoningen worden gerealiseerd als ten hoogste 60 twee aaneen gebouwde recreatiewoningen.

2. *Dit klopt het plan zal hierop worden aangepast*
3. *De definitie van een bedrijfswoning is "een woning bij een gebouw op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is". Dit betekent dat de bedrijfswoning moet staan in de bestemming waarvoor de bedrijfswoning noodzakelijk is. Binnen de bestemming wonen is geen beheerder/parkmanager noodzakelijk. Deze opmerking wordt niet meegenomen in het plan.*
4. *Op 31 mei 2012 heeft het waterschap Zuiderzeeland besloten mee te werken aan de benodigde ontheffing. Deze opmerking wordt niet meegenomen in het plan.*

Deze reactie leidt voor wat betreft punt 3 en 4 niet en voor wat betreft punt 1 en 2 wel tot aanpassing van het plan.

Inspraak

Op grond van de gemeentelijke inspraakverordening heeft het plan 23 februari 2012 tot en met 4 april 2012 ter inzage gelegen.

Er is 1 inspraak inspraakreactie ingekomen.

1. De heer H. Jepma (22 maart 2012)

1. In dit plan mogen 20% van de 250 recreatiewoningen permanent worden bewoond. Dit is in strijd met de "Nota beëindiging permanente bewoning recreatieverblijven" (2002) en de Notitie permanente bewoning" (2004).
2. Omdat deze woningen niet worden genoemd in de gemeentelijke beleidsregels moeten deze woningen uit het bestemmingsplan worden geschrapt overeenkomstig de regeling in bestemmingsplan Randmeerzone.
3. De woningen zijn naar aard en inrichting bedoeld voor recreatieve bewoning en niet voor permanente bewoning.

Overweging

- 1.1 *In beide nota's wordt ingegaan op de op dat moment bestaande recreatie woningen. Op 11 april 2000 is reeds een artikel 19 lid 1 WRO vrijstelling verleend voor maximaal 20 % permanente bewoning van het terrein. Daardoor is er sprake van een legale situatie die in dit plan wordt vastgelegd.*
- 1.2 *De woningen worden niet genoemd in de beleidsregels omdat er reeds een vrijstelling was verleend voor het permanente wonen. Hierdoor gaat een vergelijking met de regeling in bestemmingsplan Randmeerzone dan ook niet op.zie 1.1.*
- 1.3 *De permanent te bewonen woningen zijn vergund en gebouwd nadat de vrijstelling is verleend. Hierdoor is bij de vergunning verlening getoetst of de woningen voldoen aan de regels ten aanzien van het woongebruik en niet voor recreatiegebruik.*

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.

Dit bestemmingsplan legt de bestaande situatie vast, namelijk 200 recreatiewoningen en 50 permanente woningen. De wijziging binnen dit plan bestaat uit het veranderen van 30 recreatiewoningen van 120 m² in 60 twee onder een kap woningen van 60 m².