

**Onderwerp**

Bestemmingsplan Zuiderzee op Zuid van de gemeente Dronten

**Kern mededeling:**

Op de locatie Zuiderzee op Zuid, nabij Biddinghuizen, bevindt zich een bestaand buitendijks recreatieappartementencomplex met daarbij een aantal voorzieningen zoals een restaurant en supermarkt. Er zijn 157 recreatieappartementen waarvan 65 nog niet zijn verkocht. De gemeente wil het mogelijk maken dat de bestaande 157 recreatieappartementen ook voor reguliere woondoeleinden kunnen worden gebruikt. Gelet op het Omgevingsplan Flevoland staat permanent wonen op recreatierterreinen op gespannen voet met essentiële elementen in het Omgevingsplan, waaronder het uitgangspunt: "Permanente bewoning van recreatiewoningen in het buitengebied wordt in principe uitgesloten". De gemeente Dronten heeft, contrair aan het provinciale beleid en standpunt hieromtrent, de planologische procedure voortgezet.

**Mededeling:**

Uw Staten informeren dat:

Het college van Gedeputeerde Staten een zienswijze heeft ingediend op het ontwerpbestemmingsplan "Zuiderzee op Zuid".

Uw Staten heeft bij besluit van 26 november 2014 (met nummer 1659198) aangegeven geen medewerking te willen verlenen aan het toepassen van de afwijkingprocedure ten behoeve van het voornemen om de woonfunctie planologisch mogelijk te maken voor de recreatiewoningen. Desondanks heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Dronten een ontwerpbestemmingsplan in procedure gebracht welke alsnog beoogd de woonfunctie ter plaatse planologisch mogelijk te maken. Het indienen van een zienswijze heeft als doel de provinciale belangen, voor wat betreft de essentiële elementen als bedoeld in het Omgevingsplan Flevoland 2006 zeker te stellen.

**Bijlagen**

Naam bijlage:	eDocs nummer:	Openbaar in de zin van de WOB (ja/nee aangeven)
brief aan de raad van de gemeente Dronten	1828207	Ja
Vooroverlegreactie d.d. 22 mei 2014	1614557	ja
Brief GS nav PS-besluit 26 november 2014	1683336	ja

**Ter inzage in de leeskamer**

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

**Registratienummer**

1829173

**Datum**

15 december 2015

**Auteur**

drs. H.M. Korte

**Afdeling/Bureau**

RE

**Openbaarheid**

Passief openbaar

**Portefeuillehouder**

Lodders, J.

**Ter kennisname aan PS en burgerleden**



Aan de raad van de Gemeente Dronten  
Postbus 100  
8250 AC DRONTEN

Verzenddatum  
**16 DEC. 2015**

Bijlagen  
2

Uw kenmerk

Ons kenmerk  
1828207

Onderwerp  
bp Zuiderzee op Zuid

Geachte raad,

Het college van burgemeester en wethouders van uw gemeente heeft in het kader van artikel 3.8. 1. onder b van de Wet ruimtelijke ordening aan ons gezonden de kennisgeving inzake de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan "Zuiderzee op Zuid".

Het ontwerpbestemmingsplan ligt van 19 november 2015 tot en met 31 december 2015 ter inzage. Wij maken van deze gelegenheid gebruik om onze zienswijze op het onderhavige ontwerpbestemmingsplan naar voren te brengen. Het door Provinciale Staten op 26 november 2014 ingenomen standpunt ten aanzien van het voornemen is hierbij het uitgangspunt.

#### *Planbeschrijving*

Het plan heeft betrekking op het appartementencomplex Zuiderzee op Zuid aan de Strandweg te Biddinghuizen. Het bestemmingsplan vervangt het nu geldende bestemmingsplan Randmeerzone en maakt naast de recreatieve bewoning ook permanente bewoning van de appartementen mogelijk.

#### *Proces*

Bij brief van 7 juni 2013 heeft uw college van B en W ons verzocht om medewerking te verlenen aan een functie-verbreding van het appartementencomplex Zuiderzee op Zuid door het toepassen van het experimentenkader van het Omgevingsplan Flevoland. De voorgestane functieverbreding houdt in dat in de bestaande 157 recreatie-appartementen ook regulier wonen wordt toestaan. U heeft daarbij tevens het verzoek geplatst om toepassing van het experimentenkader.

Over de gewenste functieverandering is naar aanleiding van uw verzoek van 7 juni 2013 op zowel ambtelijk als bestuurlijk niveau veelvuldig contact geweest. Bij brief d.d. 2 december 2013 hebben Gedeputeerde Staten aangegeven een positieve grondhouding aan te nemen tegenover oplossingen mede omdat college van B en W heeft gesteld dat de huidige functies mogelijksterwijs zullen verdwijnen als er niets gedaan wordt aan de huidige situatie.

Gedeputeerde Staten hebben toen de bereidheid uitgesproken om de plannen voor een woonfunctie voor te leggen aan Provinciale Staten. Hierbij is wel gesteld dat wij het verzoek niet beschouwen als een ontwikkeling als bedoeld in het Experimentenkader maar als een als verzoek om afwijking van beleid. De motivatie hiervoor hebben wij uiteengezet in onze brief 2 december 2014. Daarbij is tevens aangegeven dat Provinciale Staten bevoegd zijn inzake afwijking omdat de plannen op gespannen voet staan met een essentieel element van het provinciale omgevingsbeleid.

Het college van B en W heeft vervolgens een voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd waarin op de betreffende locatie een woonfunctie is toegevoegd aan de geldende recreatieve enkelbestemming. Bij brief van 26 maart 2014 heeft het college van B en W ons tevens verzocht om al in de fase van het voorontwerpbestemmingsplan reeds aan te vangen met de procedure voor het afwijken van het Omgevingsplan Flevoland 2006.

Bij brief van 22 mei 2014 hebben wij een vooroverleg reactie gegeven op het bestemmingsplan. In deze brief hebben wij college van B en W vooral gewezen op de noodzaak andere gemeenten te betrekken bij het plan met het oog op ons bundelingsbeleid en de actieve handhaving ten aanzien van bewoning van recreatieobjecten. Tevens hebben wij het college van B en W verzocht de effecten op de woningbouwontwikkeling in Biddinghuizen en de gemeente Zeewolde in beeld te brengen, nader onderzoek te verrichten naar een mogelijke precedentwerking en om nader op de SER-ladder in te gaan. Tenslotte is er een opmerking geplaatst over enkele natuuraspecten met betrekking tot de EHS. Onderwijl hebben wij Provinciale Staten verzocht om een besluit te nemen over het al dan niet afwijken van het Omgevingsplan. Om dat de plannen op gespannen voet staan met een essentieel element uit het Omgevingsplan, is afwijking hiervan voorbehouden aan Provinciale Staten. In de openbare vergadering van 26 november 2014 heeft Provinciale Staten besloten echter geen medewerking te zullen verlenen aan het verzoek om voor deze ontwikkeling af te wijken van het provinciale beleid (besluit met nummer 1659198).

Bij brief van 17 december 2014 hebben wij college van B en W bericht over het besluit van Provinciale Staten. In deze brief hebben wij aan het college van B en W verwoord waarom Provinciale Staten geen medewerking zal verlenen aan deze ontwikkeling. De argumenten hiervoor zijn terug te vinden in de voornoemde brief, maar de essentie is dat van deze ontwikkeling een precedentwerking kan uitgaan, de regionale behoefte niet onomstotelijk vast staat, deze ontwikkeling voorzieningen vereist die er nu niet zijn, niet duidelijk is gemaakt wat Zuiderzee op Zuid betekent voor de (lokale) markt en dat de overheid niet de aangewezen partij is om een ondernemingsrisico af te dekken door inzet van het planologisch-juridisch instrumentarium. De brief van 17 december 2014 is bijgevoegd.

#### *Inhoud*

Alhoewel u in het ontwerpbestemmingsplan rekening heeft gehouden met hetgeen wij in onze vooroverlegreactie en in de daaropvolgende diverse ambtelijke en bestuurlijke overleggen hebben aangedragen, zien wij een aantal aspecten nog altijd onvoldoende terug komen in de toelichting van het bestemmingsplan. Daarnaast blijft er op een aantal fundamentele aspecten strijdigheid met ons provinciale beleid bestaan. De opmerkingen ten aanzien van de strijd met ons bundelingsbeleid, de Ladder van Duurzame Verstedelijking, de EHS en de zeer wel mogelijke precedentwerking voor andere recreatieterreinen, die door ons in de vooroverlegreactie aan u zijn meegegeven, zijn dan ook nog onverkort van toepassing en dienen dan ook nadrukkelijk betrokken te worden bij de behandeling van deze zienswijze. De vooroverlegreactie is eveneens bijgevoegd.

Van groot belang is echter de nog aanwezige strijd met het provinciale beleid zoals deze in het Omgevingsplan is vastgesteld. In het Omgevingsplan zijn een aantal essentiële elementen vastgelegd waaraan (ruimtelijke) ontwikkelingen in de provincie zijn gehouden. Het essentiële element waar het bij uw voornemen om gaat is dat permanente bewoning van recreatiewoningen in principe is uitgesloten. Om de door het college van B en W gewenste bewoning toe te kunnen staan is een afwijking van het Omgevingsplan voor wat betreft dit essentiële element benodigd. Enkel Provinciale Staten is hiertoe bevoegd en hebben, zoals gezegd, bij besluit van 26 november 2014 expliciet besloten geen medewerking te willen verlenen aan dit voornemen, om de aan u reeds aangeven argumenten. Met dit besluit van Provinciale Staten is geen afwijking van het Omgevingsplan mogelijk, en kan het voornemen derhalve geen doorgang vinden.

Naast de voornoemde strijdigheid met een essentieel element uit het provinciale beleid, willen wij nogmaals benadrukken dat het voornemen strijd oplevert met het generieke

ruimtelijke beleid ten aanzien van de bundeling van stedelijke functies. Het creëren van een woonfunctie op deze locatie, als aanvulling op bestaande recreatieve functie, betekent dat er in essentie een nieuwe dorpskern wordt gecreëerd in het buitengebied van uw gemeente. Het planologisch mogelijk maken van nieuwe woonfuncties dient ingevolge ons bundelingsbeleid in- of aansluitend aan bestaand stedelijk gebied plaats te vinden. Daarvan is er in de nu voorliggende zaak geen sprake.

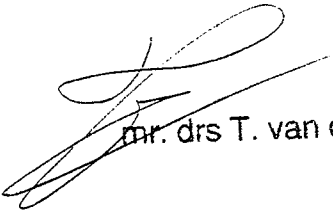
Ondanks de reeds aan het college van B en W bekend gestelde bezwaren tegen het voornemen en het besluit van Provinciale Staten om geen medewerking te verlenen, heeft het college van B en W besloten een ontwerpbestemmingsplan voor dit voornemen in procedure te brengen. Wij zien ons echter genoodzaakt een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan in te dienen. Primair vanwege de in deze zienswijze en de vooroverlegreactie genoemde strijdigheden met het provinciale beleid, en secundair ten behoud van ons juridisch instrumentarium in de vervolgfase van deze procedure. Gezien het doorlopen ambtelijke en bestuurlijke proces is dit niet de koers die wij graag met u als raad hadden willen varen.

Wij verzoeken u dan ook met klem het ontwerpbestemmingsplan "Zuiderzee op Zuid", op basis van het vorenstaande, in deze vorm niet vast te stellen vanwege strijdigheid met essentiële elementen uit provinciale beleid. Mocht u onverhoopt dit bestemmingsplan toch willen vaststellen, dan beraden wij ons op toepassing van het juridisch instrumentarium dat ons ter beschikking staat op grond van de Wet ruimtelijke ordening en het specifieke en generieke toezicht.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Flevoland,  
de secretaris,

de voorzitter,



Mr. drs T. van der Wal



L. Verbeek



Postbus 55  
8200 AB Lelystad

Telefoon  
(0320)-265265

Fax  
(0320)-265260

E-mail  
provincie@Flevoland.nl

Website  
www.flevoland.nl

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

Verzenddatum

**22 MEI 2014**

Bijlagen

Uw kenmerk

U14.006147/REO/AP

Ons kenmerk

1614557

Onderwerp

Vooroverlegreactie voorontwerp bestemmingsplan Zuiderzee op Zuid  
(8065)

Geacht college,

Op 4 april 2014 is het bovengenoemd voorontwerp bestemmingsplan aan de provincie Flevoland in het kader van het wettelijk overleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voorgelegd. Uit hoofde van het provinciaal belang geeft het voorontwerp mij aanleiding om de volgende opmerkingen te maken.

#### *Voorgeschiedenis*

Over de gewenste functieverandering van het bestaande recreatieappartementencomplex ten behoeve van permanent wonen op de locatie Zuiderzee op Zuid is eerder op zowel ambtelijk als bestuurlijk niveau contact geweest. Bij brief d.d. 2 december 2013 heeft Gedeputeerde Staten aangegeven positief te staan tegenover oplossingen aangezien is van uw kant aangegeven dat de huidige functies mogelijk verdwijnen als er niets gedaan wordt. Gedeputeerde Staten hebben de bereidheid uitgesproken om Provinciale Staten voor te stellen in te stemmen met een woonbestemming op de locatie Zuiderzee op Zuid. Een afwijking van provinciale ruimtelijk beleid op dit punt brengt een herziening van het Omgevingsplan met zich mee. Voor Provinciale Staten zal het (ontwerp) bestemmingsplan voldoende informatie dienen te bevatten om vanuit het provinciale belang tot een afgewogen oordeel te kunnen komen. Deze vooroverlegreactie is vanuit dit perspectief opgesteld.

#### *Randvoorwaarden*

Alvorens uw plan aan Provinciale Staten wordt voorgelegd ligt het in de rede dat de mening van andere gemeenten met recreatiewoningen in de plannen voor de beoogde ontwikkeling worden betrokken. Door de voorliggende bestemmingsplanherziening kan zowel het bundelingsbeleid als het actieve handhaving van andere gemeenten op recreatieterreinen onder druk komen te staan. Los van het vooroverleg over het voorliggende voorontwerpbestemmingsplan verdient het de voorkeur om de belanghebbende gemeenten hierover actief te benaderen en de uitkomst van deze overleggen op te nemen in het bestemmingsplan. Op dit punt behoeft het bestemmingsplan aanvulling. Voorts is het van belang om in beeld te brengen of de beoogde bestemmingsherziening voor Zuiderzee op Zuid mogelijke effecten heeft op de woningbouwontwikkeling in Biddinghuizen en in de naburige gemeente Zeewolde.

In paragraaf 2.3.3 van de toelichting is weliswaar op dit aspect onder verwijzing van bijlage 3 ingegaan maar een meer uitgebreid onderzoek ontbreekt. In dit verband attendeer ik erop dat de onderbouwing in de bijlage 3 bestaat uit een stelling van collega-makelaars dat er geen concurrentie is met andere projecten. Met deze stelling is er geen sprake van een onderbouwing.

In het bestemmingsplan wordt gepleit voor de mogelijkheid op de locatie permanent te wonen met als argument dat de appartementen uniek zijn en dat appartementen met recreatiemogelijkheden om de hoek aantrekkelijk zijn voor 1- en 2-persoonshuishoudens, waaronder actieve ouderen. Uit woningmarktonderzoek blijkt geen grote vraag naar appartementen in het algemeen en niet op grote afstand van werkgelegenheid en voorzieningen als winkels, openbaar vervoer en zorg. Dit roept de vraag op of aan de SER-ladder kan worden voldaan. Het bestemmingsplan heeft op dit punt aanvulling en verduidelijking.

Mede ten behoeve van het handhavingsbeleid van andere gemeenten moet precedentwerking van het toestaan van permanent wonen op Zuiderzee op Zuid worden voorkomen. Ik constateer dat hierop in de toelichting niet afdoende is ingegaan. De onderbouwing dat de beoogde ontwikkeling geen precedentwerking teweeg zal brengen heeft aanvulling.

Voorts is door het college gevraagd om bij de bestemmingsplanherziening nadere aandacht te besteden aan de ladder voor duurzame verstedelijking welke is neergelegd in artikel 3.1.6 lid 2 Bro. Ten aanzien van de gevolgde stappen in de ladder valt op dat er schijnbaar aan wordt voorbijgegaan dat er in de omgeving van de locatie Zuiderzee op Zuid soortgelijke woonmilieus worden gerealiseerd. Op dit punt behoort de onderbouwing van de SER ladder nader in te gaan. Daarbij verdient het voorkomen van een mogelijke impact van de planontwikkeling op deze woonlocaties bijzondere aandacht.

#### *Natuuraspecten*

In paragraaf 4.9 van de plantoelichting wordt geredeneerd dat het toekomstige gebruik even intensief of misschien minder intensief is dan na de functieverbreiding omdat de woningen als tweede woning zouden worden gebruikt. Het is niet duidelijk waarop deze aanname op is gebaseerd. Als dit inderdaad de correcte verwachting is, dan ontstaan geen negatieve effecten. Echter, als de woningen jaarrond worden gebruikt dan is er een gerede kans dat het gebied meer verstoring ondervindt dan nu. In dat verband is mijn vraag of meer achtergrondinformatie beschikbaar is om hierover helderheid te verkrijgen? Op dit punt behoort de plantoelichting uitsluitend te geven.

Aansluitend hierop is het wenselijk dat ten behoeve van de functieverandering op de rand van een Natura 2000-gebied, er in ieder geval voor de Natuurbeschermingswet 1998 (NB-wet) een voortoets wordt opgesteld door een erkend ecologisch adviesbureau. Het betreft met name de recreatiedruk vanaf de wal in het winterseizoen, wanneer grote groepen watervogels van het gebied gebruik maken. Op basis van deze onderbouwing kan de provincie dan als bevoegd gezag voor de NB-wet aangeven of een vergunning noodzakelijk is of dat deze functieverandering niet-vergunningplichtig is.

In uw brief van 26 maart 2014 vraagt u om al in de fase van het voorontwerp bestemmingsplan aan te vangen met de procedure voor het afwijken van het Omgevingsplan Flevoland 2006. Hier kan mijns inziens geen sprake van zijn aangezien sprake is van strijd met een essentieel element van het ruimtelijk beleid van de provincie. Voorts behoort dat het bestemmingsplan eerst met inachtneming van het voorgaande, alsook overige vooroverlegreacties behandeld, te worden aangepast. Vervolgens kan op de solide basis van het ontwerpbestemmingsplan in de fase van het horen van Provinciale Staten bepaald worden of Provinciale Staten het mogelijk maken van de permanente woonfunctie op de locatie met een partiële herziening van het Omgevingsplan wenselijk vinden. Bij een positief signaal van de Staten zal hierop aansluitend de herziening van het Omgevingsplan in procedure worden gebracht.

Bladnummer

3

Ons kenmerk:

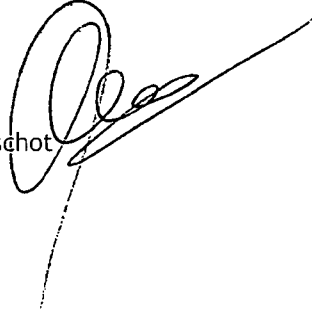
**1614557**

Ik vertrouw erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en zie (de kennisgeving van) het ontwerpbestemmingsplan Zuiderzee op Zuid (8065) met belangstelling tegemoet.

Hoogachtend,

het hoofd van de afdeling Ruimte en Mobiliteit

Mevrouw A.W.H.M. van Oorschot

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'A' followed by 'W.H.M.' and a long, sweeping horizontal line extending to the right.



Postbus 55  
8200 AB Lelystad

Telefoon  
(0320)-265265

Fax  
(0320)-265260

E-mail  
provincie@Flevoland.nl

Website  
www.flevoland.nl

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

Verzenddatum  
**17 DEC. 2014**  
Onderwerp  
Zuiderzee op Zuid

Bijlagen      Uw kenmerk

Ons kenmerk  
1683336

Geacht college,

Op 26 november 2014 hebben Provinciale Staten het voorstel tot partiële herziening van het Omgevingsplan provincie Flevoland 2006 ten behoeve van Zuiderzee op Zuid besproken. Provinciale Staten hebben besloten om niet in te stemmen met deze partiële herziening. Deze partiële herziening is nodig om af te kunnen wijken van het provinciaal beleid inzake permanente bewoning van recreatiewoningen van Zuiderzee op Zuid.

Onderstaand treft u samengevat de argumenten aan die door Provinciale Staten naar voren zijn gebracht en uiteindelijk er hebben toe geleid om eerdergenoemd besluit te nemen.

*Van deze ontwikkeling kan een precedentwerking uitgaan.*

Het toestaan van deze ontwikkeling sluit precedentwerking niet uit. Niet valt in te zien dat op andere vergelijkbare locaties dergelijke verzoeken komen om daar permanente bewoning van recreatiewoningen ook toe te staan.

*De regionale behoefte staat niet onomstotelijk vast.*

De onderbouwing van de behoefte wordt onvoldoende geacht. Er wordt hiermee geconcludeerd dat niet voldaan wordt aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

*Deze ontwikkeling vereist voorzieningen die er nu niet zijn.*

Deze ontwikkeling brengt met zich mee, dat allerlei maatschappelijke voorzieningen nodig zijn, die nu niet aanwezig zijn. Op deze wijze worden woongemeenschappen gecreëerd in het landelijk gebied die onwenselijk worden geacht.

*Niet duidelijk is wat Zuiderzee op Zuid betekent voor de (lokale) markt.*

Uit het rapport van Companen, dat door u is gevoegd bij het ontwerp-bestemmingsplan "Zuiderzee op Zuid", blijkt onvoldoende wat de consequenties zijn voor de (lokale) markt en tevens wordt de ontwikkeling op gespannen voet gezien met marktwerking.

*De overheid is er niet voor om een ondernemingsrisico af te dekken.*

De ontstane leegstand bij Zuiderzee op Zuid wordt gezien als een ondernemingsrisico. De onderhavige partiële herziening wordt gezien als het afdekken afdekken van het



ondernemingsrisico. Provinciale Staten zijn van mening dat de overheid zich hier niet voor moet lenen.

Het bovenstaande betekent dat wij geen medewerking kunnen verlenen aan de planvorming omtrent Zuiderzee op Zuid. Wij hopen u met het bovenstaande voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Flevoland,  
de secretaris,

de voorzitter,



mr. drs T. van der Wal



L. Verbeek