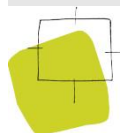


Rapport Eemmeer en Wijdland

Gemeente Bunschoten

10 juli 2025



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

Inhoud

Inhoud	2
Samenvatting en conclusies.....	3
Hoofdstuk 1 Inleiding.....	5
1.1. Aanleiding.....	5
1.2. Doel	5
1.3. Actualiteit.....	5
1.4. Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2 Beschrijving huidige situatie.....	7
2.1 Ligging bungalowparken	7
2.2 Bungalowpark Eemmeer	7
2.3 Bungalowpark Wijdland.....	9
Hoofdstuk 3 Vitaliteit en recreatieve toekomst van de parken.....	11
3.1 Vitaliteitsscans	11
3.2 Resultaten vitaliteitsscan Eemmeer	11
3.3 Resultaten vitaliteitsscan Wijdland	12
Hoofdstuk 4 Landschapsanalyse	14
4.1 Ontstaansgeschiedenis.....	14
4.2 Landschappelijke kenmerken	15
4.3 Functionele kenmerken	16
4.4 Conclusie	17
Hoofdstuk 5 Beleidsanalyse	18
5.1 Provinciaal beleid	18
5.2 Gemeentelijk beleid	20
Hoofdstuk 6 Quickscan omgevingsaspecten.....	23
6.1 Milieuzoneringen.....	23
6.2 Omgevingsveiligheid	24

6.3 Ecologie	24
6.4 Geluid	25
6.5 Luchtkwaliteit	25
6.6 Bodem	26
6.7 Water	26
6.8 Archeologie en cultuurhistorie	26
6.9 Verkeer en parkeren	26
6.10 Conclusie.....	27
Hoofdstuk 7 Ontwikkelrichtingen	28
7.1 Niets doen is geen optie	28
7.2 Scenario's Eemmeer	29
7.2.1 Transformatie naar wonen	30
7.2.2 Verblijfsrecreatie met nieuwe ondernemer	31
7.2.3 Revitaliseren of opheffen en wonen op andere locatie	33
7.3 Scenario Wijdland	35
7.3.1 Vitaliseren: 'recreatief' tweede huisjespark	35

Samenvatting en conclusies

Algemeen

- De vakantieparken hebben een recreatieve bestemming. Elk ander gebruik is strijdig met het (tijdelijke) omgevingsplan, en daarmee illegaal, tenzij een persoonsgebonden gedoogbeschikking is verleend. De gemeente moet actie ondernemen om strijdig gebruik op te heffen. Wanneer er een handhavingsverzoek wordt ingediend, zoals eerder is gedaan, heeft de gemeente de beginselplicht tot handhaving: zorgen voor uitsluitend recreatief gebruik of het permanent bewonen legaliseren.
- Voor beide parken geldt dat er sprake is van grootschalige strijdige, en vaak illegale, bewoning.
- De vraag naar goedkope woningen is momenteel groot en heeft ook een hogere economische waarde. De recreatieobjecten worden aan de recreatiemarkt onttrokken, waarmee de marktruimte wordt beïnvloed: immers, op papier zijn beide parken recreatief bestemd, maar niet zo gebruikt. Het kan dus zo zijn dat er ruimte is voor meer recreatief aanbod, omdat deze parken niet recreatief worden gebruikt.
- Als de parken worden opgeheven is verblijfsrecreatie in de vorm van recreatieverblijven op parken in de gemeente helemaal weg. Een vergelijkbare recreatieve bestemming terugbrengen in de gemeente is zeer onwaarschijnlijk en moeilijk te realiseren.
- Vakantieparken zonder toeristen of recreanten (dus in gebruik voor langdurige verhuur of permanente bewoning) dragen minder bij aan de economie. Recreanten hebben een ander bestedingspatroon dan bewoners, waardoor de potentiële kansen voor economische spin-off van de parken en de mogelijke versterking van de leefbaarheid van de omgeving niet worden benut. Daarnaast is het risico op illegale activiteiten en verval groter. Tot slot hebben mensen die permanent ergens wonen andere behoeften dan recreanten.

Bungalowpark Wijdland

- Van de 35 recreatieverblijven is er een inschrijving in de Basisregistratie Personen voor 16 verblijven. Wat wil zeggen daar illegaal gewoond wordt.
- 4 of 5 recreatieverblijven worden recreatief verhuurd.
- Op het park zijn geen arbeidsmigranten gehuisvest.
- Er is sprake van een verplicht lidmaatschap van de VVE van het park.
- Het park is goed onderhouden met een moderne, homogene bebouwing en een open karakter.
- Er is geen sprake van illegale bebouwing.
- Sociale en veiligheid problematiek is niet bekend.
- De eigendomssituatie maakt het uitvoeren van eventuele toekomstplannen complex, omdat alle 35 eigenaren moeten instemmen.
- De recreatieve kwaliteit van het park is zeer positief en het toeristisch toekomstperspectief van het park is licht positief.
- Het park ligt in een potentieel sterk recreatief buitendijks gebied.
- Het park komt niet voor wonen in aanmerking door de buitendijkse ligging.
- Een transformatie naar wonen past in beginsel niet binnen het provinciale beleid.
- De ligging maakt het recreatiepark een zeer aantrekkelijke plek voor een toeristische gast.

Bungalowpark Eemmeer

- Van de 69 recreatieverblijven worden er 52 permanent bewoond waarvan:
 - o 15 legaal met een persoonsgebonden gedoogbeschikking.
 - o 37 illegaal.
 - Op het park worden arbeidsmigranten gehuisvest, precieze aantallen zijn niet bekend.
 - Het park en de onderkomens zijn grotendeels niet goed onderhouden en rommelig met hoge schuttingen en heggen. Het is niet duidelijk of de eigenaren in staat zijn, of willen, investeren in de kwaliteit hiervan.
 - Problematiek rondom zorg en overlast, ondermijning en veiligheid is bovengemiddeld aanwezig. Het park zit in een vicieuze cirkel naar beneden. De verwachting is dat het park verder gaat afglijden.
 - Het verminderde zicht op de gebruikers van de objecten (huurders of eigenaren), zien wij als zeer groot risico voor de leefbaarheid en (sociale) veiligheid van de gebruikers van het park én de omgeving. Tot die omgeving behoren ook de inwoners van Bunschoten-Spakenburg en omliggende kernen.
 - Wanneer het park tot (te) veel overlast gaat leiden, kan dat ook gevolgen hebben voor de aantrekkelijkheid van naast gelegen bungalowpark Wijdland, Jachthaven Nieuwboer en het nabije gelegen recreatiestrand. De ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid komt hiermee onder druk te staan.
 - Er is veel illegale bebouwing op het park aanwezig. Een deel daarvan wordt mogelijk verhuurd of gebruikt als woning.
 - De eigendomssituatie maakt het uitvoeren van eventuele toekomstplannen complex, omdat beide partijen gebonden zijn aan de erfpachtovereenkomsten voor de looptijd tot in ieder geval 2072.
- De recreatieve kwaliteit en het toeristisch toekomstperspectief van het park zijn zeer negatief.
 - Het park ligt onlogisch in het landschap en onderbreekt de landschappelijke patronen.
 - De ligging maakt het recreatiepark een aantrekkelijke plek voor een toeristische gast die op zoek is naar rust, ruimte en natuur maar die wel de mogelijkheid wil hebben om binnen redelijke tijd steden te bezoeken.

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1. Aanleiding

In de gemeente Bunschoten zijn twee bungalowparken: Wijdland en Eemmeer. Uit een uitgevoerde quickscan blijkt dat sprake is van een behoorlijke mate van illegale permanente bewoning op beide parken. Er is sprake van illegale bebouwing op Eemmeer.

De bungalowparken in de gemeente Bunschoten vormen een belangrijk onderdeel van het lokale toeristisch-recreatieve aanbod. Verminderde vitaliteit van bungalowparken verzwakt het economisch potentieel van de recreatiesector. Daarom is het belangrijk beter en breder inzicht te krijgen in de huidige problematiek en wat er nodig is om de parken toekomstbestendig te maken of te transformeren naar een andere bestemming. Daarom is vanuit het college van B&W een breder onderzoek ingesteld naar de mogelijkheden om de bungalowparken in de gemeente toekomstbestendig te maken.

1.2. Doel

De gemeente Bunschoten wil in ieder geval inzicht krijgen in de huidige situatie op de parken, welke problematieken er spelen, en of de parken toekomstbestendig zijn dan wel een recreatief perspectief hebben. Ook wil de gemeente weten welke mogelijke ontwikkelrichtingen er zijn of deze haalbaar zijn en welke instrumenten daarvoor nodig zijn.

1.3. Actualiteit

Eind 2024 is door minister Keijzer een brief verstuurd waarin zij gemeenten verzoekt niet handhavend op te treden tegen permanente bewoning op vakantieparken. Zij is bezig met het opstellen van een instructieregel in het Besluit kwaliteit

leefomgeving om permanent wonen in een recreatiewoning onder voorwaarden toe te staan, met een persoonsgebonden gedoogbeschikking. Door de val van het kabinet, de aanstaande landelijke verkiezingen op 29 oktober 2025 en de daarop volgende formatie, is het nog niet helder of en hoe deze Instructieregel door het Rijk verder behandeld wordt.

Het voorliggende document geeft een lange termijn visie voor de vakantieparken in Bunschoten. Voor nu zien wij daarom geen aanleiding het ingezette proces aan te passen naar aanleiding van de genoemde brief. Op het moment dat er meer duidelijk wordt over de instructieregel bekijken we of dit gevolgen heeft voor dit project.



Bungalowparken aan het Eemmeer (topotijdreis)

1.4. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de huidige situatie van de bungalowparken beschreven. Hoofdstuk 2 gaat over de recreatieve vitaliteit van de parken. Hoofdstuk 4 en 5 bevatten achtereenvolgens een analyse van het landschap en het geldende beleid. In hoofdstuk 6 worden tot slot de relevante omgevingsaspecten beschreven.

Hoofdstuk 2 Beschrijving huidige situatie

In dit hoofdstuk wordt de huidige situatie op en van de parken beschreven. Voor een volledig beeld verwijzen we ook naar de vitaliteitsscans opgenomen in de bijlage bij dit rapport.

2.1 Ligging bungalowparken

Op de onderstaande afbeelding is de ligging van de parken weergegeven.



Plangebied (maps.google.nl, 17 juli 2024)

Bungalowparken Wijdland en Eemmeer bevinden zich ten noorden van de kern Bunschoten-Spakenburg aan de rand van het Eemmeer. De parken bevinden zich aan de Westdijk. Wijdland bevindt zich aan de noordzijde (buitendijks) van de Westdijk, en Eemmeer aan de zuidzijde van de Westdijk (binnendijks). Er is sprake van twee afzonderlijke parken die niet aan elkaar gebonden zijn.

Ten noorden van Wijdland bevindt zich een jachthaven vanwaar boten kunnen uitvaren over de randmeren. Aan de westzijde en de zuidzijde van de parken bevinden zich weilanden. Het stuk grond aan de randmeren is aangemerkt als Natuur Netwerk Nederland gebied (hierna NNN). Aan de oostzijde bevindt zich het sportpark van de voetbalverenigingen VV IJsselmeervogels en Sv Spakenburg, en recreatiegebied 't Kleine Zeetje.

2.2 Bungalowpark Eemmeer

2.2.1 Beschrijving park

Eemmeer is een bungalowpark gelegen aan de binnenzijde van de Westdijk, tegenover bungalowpark Wijdland en Jachthaven Nieuwboer. Het park van ongeveer 2,6 hectare groot biedt ruimte aan 69 recreatieverblijven. De 69 recreatieverblijven op het park hebben allemaal een eigen kavel waarvan 64 verblijven op basis van erfpacht. De objecten verschillen uiterlijk gezien sterk van elkaar. Veel objecten hebben een hoge schutting of heg waardoor zij slecht zichtbaar zijn vanaf de weg op het park.

De objecten die zichtbaar zijn, verschillen in staat van onderhoud. Sommige objecten zien er verzorgd uit, maar de meeste objecten hebben zichtbaar achterstallig onderhoud en/of een onverzorgde tuin.

Het park is bereikbaar via één ingang aan de Westdijk. De entree van het park bestaat uit een parkeerplaats met brievenbussen en een plek voor vuilnisinzameling. Na de parkeerplaats volgt een slagboom waarachter de weg over het park begint.



Entree bungalowpark Eemmeer

2.2.2 Huidige gebruik

Het bungalowpark wordt amper recreatief gebruikt. Van de 69 recreatieverblijven worden 52 permanent bewoond voor zover op basis van inschrijvingen bekend (peildatum 6 augustus 2024). Daarnaast wordt een deel verhuurd voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Exacte cijfers zijn niet bekend.

2.2.3 Eigendomssituatie

Op Bungalowpark Eemmeer hebben alle recreatieverblijven een eigen kavel waarvoor sprake is van zeer langdurige erfpachtovereenkomsten met de eigenaar van het park. De erfpachtovereenkomsten lopen af in 2071 en 2072. De eigenaar van Eemmeer geeft aan dat er weinig afspraken zijn vastgelegd in de erfpachtovereenkomsten.

2.2.4 Eerdere poging tot transformatie

In 2001 had gemeente het voornemen om Eemmeer te transformeren naar een woonlocatie. Dit wilde zij doen door middel van een bestemmingsplanwijziging. Bij het doorlopen van de procedure heeft de provincie Utrecht goedkeuring van het plan onthouden. De transformatie van het bungalowpark naar burgerwoningen was hiervoor de belangrijkste reden. Het bestemmingsplan is vervolgens gewijzigd vastgesteld waarbij de transformatie van de recreatieverblijven uit het plan is gelaten. Om deze reden heeft de gemeente vervolgens persoonsgebonden gedoogbeschikkingen afgegeven voor het permanent bewonen van de recreatieverblijven.

De eigenaar van dit park was destijds geen voorstander van een woonbestemming op het park, en ziet, nu nog steeds, het liefst dat de recreatiebestemming blijft gehandhaafd.

2.2.5 Gedoogbeschikkingen

In 2006 en 2007 heeft de gemeente 33 persoonsgebonden gedoogbeschikkingen afgegeven aan (toenmalige) bewoners van het park. Deze beschikkingen zijn enkel afgegeven wanneer werd voldaan aan de eisen voor brandveiligheid zoals opgenomen in het voormalige Bouwbesluit. Handhaving op deze beschikkingen heeft in de periode daarna niet plaatsgevonden.

Van deze 33 beschikkingen zijn op het moment negentien beschikkingen nog van kracht. Bij vijftien van deze gedoogbeschikkingen woont de gerechtigde nog steeds in het recreatieverblijf op het park. Bij de overige gedoogbeschikkingen woont de gerechtigde op het moment niet zelf in de woning. De overige veertien beschikkingen zijn vervallen.

2.2.6 Zorg en veiligheid

Eemmeer heeft binnen de gemeente extra aandacht wat betreft het gebied van zorg en overlast, ondermijning en veiligheid.

Zorg

Vanuit zorg zijn in de afgelopen vijf jaar circa vijftien meldingen bij de gemeente binnengekomen, waaronder enkele zorgmeldingen. Hierbij gaat het om Veilig thuis meldingen, zorgmeldingen GGD of reguliere melding met zorgelijk component.

Daarnaast wonen er meerdere arbeidsmigranten op het park. Eventuele zorgmeldingen van deze bewoners komen niet altijd goed binnen bij de gemeente.

Veiligheid

In de periode van oktober 2022 tot oktober 2024 zijn er meerdere incidenten geregistreerd bij de politie. Het gaat onder anderen om fietsendiefstal, heling van een fiets, huiselijk geweld, ruzie en geluidshinder. Er zijn enkele meldingen vanuit meld misdaad anoniem binnengekomen over bewoner(s) die betrokken zijn bij mogelijke drugshandel. Bij de gemeente zijn de afgelopen twee jaar enkele meldingen binnengekomen over geluidsoverlast en overlast van arbeidsmigranten.

Volledigheidshalve merken we op dat in Bunschoten – Spakenburg de meldingsbereidheid van incidenten rondom veiligheid laag is. Het is aannemelijk dat de gemelde en bekende incidenten slechts een topje van de ijsberg laten zien.

2.2.7 Bebouwing

Tijdens een bezoek aan het park bleek dat er veel verschillende soorten gebouwtjes bij de recreatieverblijven staan. Denk aan schuurtjes, carports en aanbouwen. Uit dossieronderzoek blijkt dat voor het grootste deel hiervan geen omgevingsvergunning is aangevraagd. Een deel van de bijgebouwen wordt mogelijk

voor bewoning gebruikt of verhuurd aan bijvoorbeeld arbeidsmigranten. Deze bijgebouwen voldoen vaak niet aan de regels van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) voor woningen. Dit levert een rommelig aanzicht op met onveilige woonsituaties. Beoordeeld zal moeten worden of achteraf vergunning kan worden verleend. Het omgevingsplan geeft wel mogelijkheden tot het bouwen van bergingen en luifels.

2.3 Bungalowpark Wijdland

2.3.1 Beschrijving park

Bungalowpark Wijdland is een buitendijks bungalowpark gelegen aan de Westdijk, naast Jachthaven Nieuwboer. Het park is ongeveer 1,5 hectare groot en biedt ruimte aan 35 bungalows. De 35 recreatieverblijven hebben allemaal een eigen kavel. De objecten hebben allen eenzelfde moderne en luxe uitstraling en hebben onderling geen grote zichtbare verschillen. De recreatieverblijven zien er netjes uit. De tuinen van de objecten zijn verschillend ingericht, maar allen zeer verzorgd. De bungalows zijn allemaal in gebruik, en er is zelfs een wachtlijst om een recreatieverblijf te kunnen kopen op het park.

Het park is met de auto bereikbaar via een ingang aan de Westdijk. Ook is er een voetgangers- en fietsingang aan de kant van de jachthaven. Het park heeft een centrale parkeerplaats met een klein stukje groen en een bankje. Hier kan tevens het afval worden ingeleverd in een gezamenlijke container.

2.3.2 Huidige gebruik

Van de 35 recreatieverblijven worden vier of vijf verblijven recreatief gebruikt als tweede huisje (peildatum 6 augustus 2024). De overige recreatieverblijven worden permanent bewoond. Hiervoor zijn geen gedoogbeschikkingen afgegeven.

2.3.3 Eigendomssituatie

Op Bungalowpark Wijdland is sprake van mandeligheid van het gehele park: alle 35 eigenaren zijn voor 1/35e eigenaar van de grond en bebouwing. De beheerder van het bungalowpark heeft aangegeven zeer strenge afspraken te hebben gemaakt met de eigenaren van de recreatieverblijven. Er is sprake van een verplicht lidmaatschap aan de Vereniging Van Eigenaren (hierna VVE) van het park. Door de VVE wordt streng toezicht gehouden op het navolgen van regels.

Hoofdstuk 3 Vitaliteit en recreatieve toekomst van de parken

3.1 Vitaliteitsscans

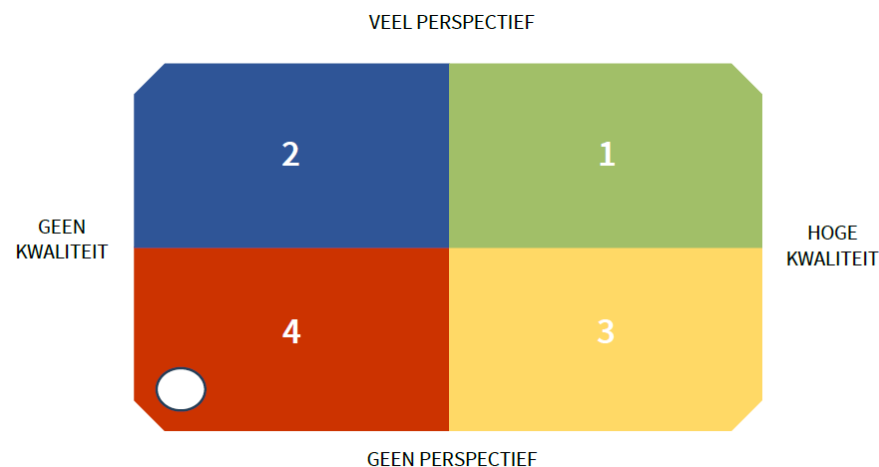
In 2020 is, in het kader van een project van de provincie Utrecht, een vitaliteitsscan uitgevoerd voor beide parken. Deze vitaliteitsscans gaven de recreatieve kwaliteit en het recreatieve toekomstperspectief voor de parken weer. In deze scans bleek bungalowpark Eemmeer niet vitaal en bungalowpark Wijdland vitaal.

Om te onderzoeken welke mogelijkheden er zijn voor recreatieparken aan de Westdijk is er behoefte aan een actualisatie van de scans. Deze actualisatie is uitgevoerd door Bureau voor Ruimte en Vrije tijd. Met deze vitaliteitsscans wordt gekeken naar de recreatieve kwaliteit van de parken en wordt onderzocht of er een recreatief toekomstperspectief is. De rapporten geven de resultaten van de vitaliteitsscan anno 2024 weer.

In de bijlage bij dit rapport zijn de vitaliteitsscans opgenomen. De conclusies per park nemen we hierna op.

3.2 Resultaten vitaliteitsscan Eemmeer

3.2.1 Bungalowpark Eemmeer in het vitaliteitsmodel



3.2.2 Score recreatieve kwaliteit

De recreatieve kwaliteit scoren we als zeer negatief.

Dit komt o.a. door de slechte staat van onderhoud op het park en het gebrek aan uniformiteit in kavelgrootte en bebouwing. Daarnaast zien we dat de eigentijdsheid bij de meeste recreatieobjecten achterblijft. Ook de recreatieve beleving blijft achter: de hoge schuttingen en heggen om de recreatieobjecten zorgen voor een gesloten indruk van het park.

Het park wordt online niet ontsloten, en aan marketing of promotie van het park wordt geen of nauwelijks aandacht gegeven. Ook dit doet afbreuk aan de recreatieve kwaliteit.

3.2.3 Score toeristisch toekomstperspectief

We scoren het toeristisch toekomstperspectief als zeer negatief.

Dit heeft vooral te maken met de mate van toeristisch ondernemerschap, de eigendomssituatie en de zeer beperkte mate van afspraken maken en handhaafbaarheid hiervan: Vanuit de eigenaar van het park is geen sprake van toeristisch ondernemerschap. De eigenaar is van mening dat handhaving op de aandachtspunten van het onderhoud, uniformiteit en huidige gebruik van het park niet mogelijk is. Om deze reden voert de eigenaar ook geen activiteiten uit ten behoeve van het recreatief interessant maken van het park. Dit is de grootste belemmering voor een toeristisch recreatief vitale toekomst van het park.

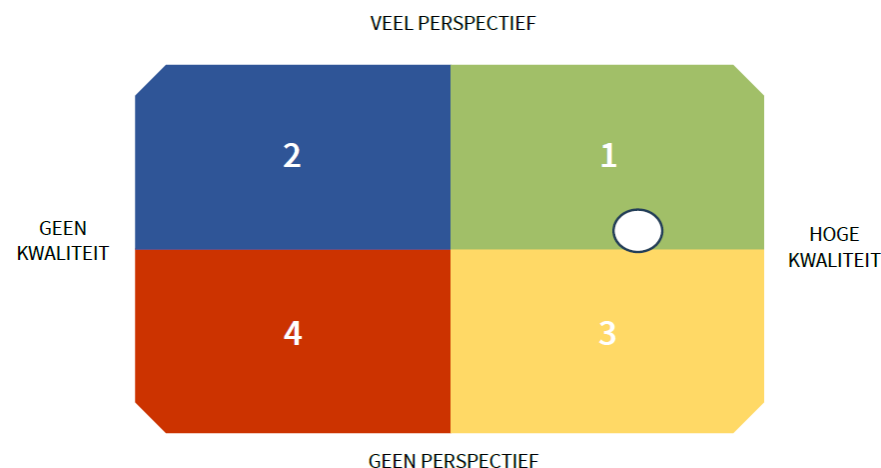
De eigendomssituatie is ook een grote belemmering voor een recreatieve toekomst: alle recreatieverblijven zijn uitgegeven met erfpachtovereenkomsten. Deze overeenkomsten lopen tot 2071 of 2072. Tot het aflopen van de erfpachtovereenkomsten zijn er maar beperkte stappen te ondernemen om deze beweging naar een toeristische toekomst te kunnen maken.

3.2.4 Conclusie vitaliteit Eemmeer

Op basis van de vitaliteitsscan, de scores op het gebied van kwaliteit en perspectief, kunnen we concluderen dat het park recreatief **niet vitaal** is en beoordelen we het als achterblijver in de markt. Dit betekent dat wij een recreatieve toekomst voor het park, onder de huidige omstandigheden, zeer onwaarschijnlijk achten.

3.3 Resultaten vitaliteitsscan Wijdland

3.3.1 Bungalowpark Wijdland in het vitaliteitsmodel



3.3.2 Score recreatieve kwaliteit

De recreatieve kwaliteit scoren we zeer positief.

Dit komt met name door de uitstraling van het park: het zeer verzorgde uiterlijk en de eigentijdsheid van het park dragen veel bij aan de recreatieve kwaliteit. Ook is de ligging van het park voor de potentiële recreatieve gast zeer aantrekkelijk. De recreatieve beleving is, ondanks het strijdig gebruik, uitstekend door de opzet van het terrein en de uniforme bebouwing. De positieve reviews op diverse websites bevestigen de hoge recreatieve beleving.

Wel zijn er nog een aantal aandachtspunten: de online aanwezigheid van het park kan verbeterd worden met een centrale website voor het gehele park. Daarnaast is er zeer beperkt sprake van toeristisch ondernemerschap vanuit de beheerder van het park: er wordt niet actief ingezet op een (volledig) recreatieve toekomst.

3.3.3 Score toeristisch toekomstperspectief

We scoren het toeristisch toekomstperspectief als licht positief.

De voornaamste reden voor deze licht positieve score is de manier waarop het park georganiseerd is. De mate van afspraken tussen de eigenaren binnen de VvE en de handhaafbaarheid hiervan heeft een positieve invloed op het toeristisch toekomstperspectief. Daarnaast is in het verleden al gebleken dat bij het niet nakomen van de afspraken, de beheerder de benodigde stappen onderneemt om deze afspraken, met succes, te handhaven.

Wel zijn er aandachtspunten die de score voor het toeristisch toekomstperspectief negatief beïnvloeden: Dit komt met name door het huidige strijdige gebruik en het ontbreken van toeristisch ondernemerschap door de beheerder. De eigendomsconstructie zien wij als belemmering voor een volledige recreatieve toekomst, gezien 35 eigenaren het met elkaar eens zouden moeten worden over de te nemen stappen. Daarnaast zien we dat de relatief hoge waarde van de kavels en objecten een scenario met enkel toeristische verhuur belemmerd.

3.3.4 Conclusie vitaliteit Wijdland

Op basis van de vitaliteitsscan, de scores op het gebied van kwaliteit en perspectief, kunnen we concluderen dat het park recreatief **vitaal** is en beoordelen we het als middenmoter in de markt. De recreatieve kwaliteit scoort zeer positief, echter blijft het recreatieve toekomstperspectief, ondanks de licht positieve score iets achter. Onze voornaamste zorgen zitten bij het huidige gebruik van het park en het ontbreken van toeristisch ondernemerschap.

Vanaf 2000

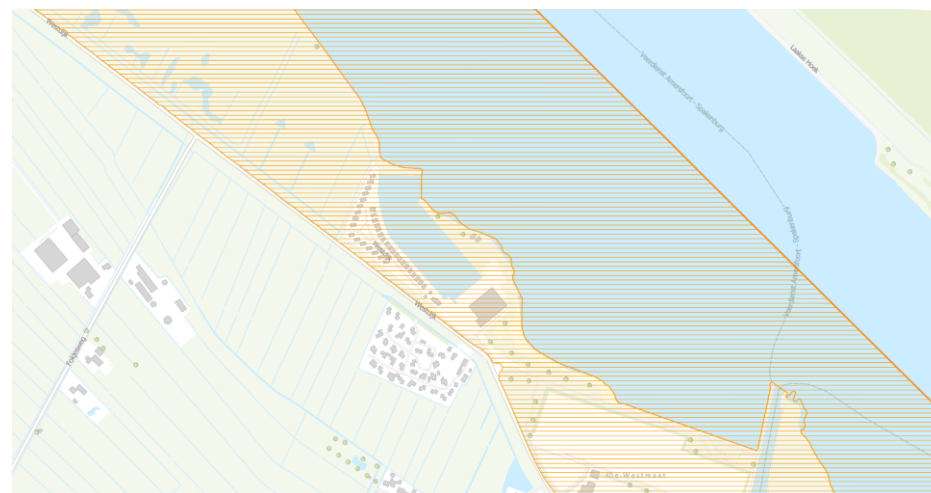
Vanaf het begin van de 21^e eeuw wordt park Wijdland ontwikkeld. Vanaf 2007 wordt het park zichtbaar op de kaart. In de periode vanaf de jaren '80 tot nu vinden er rond park Wijdland weinig nieuwe ontwikkelingen plaats. Buitendijks heeft het gebied veelal een recreatieve functie.



Topotijdreis kaart 2007 (topotijdreis.nl)

4.2 Landschappelijke kenmerken

De Westdijk vormt een centraal element in het landschap rond de twee bungalowparken. Aan de noordzijde bevindt zich het buitendijks gebied. Dit buitendijkse gebied is door de provincie aangemerkt als overstroombaar gebied.

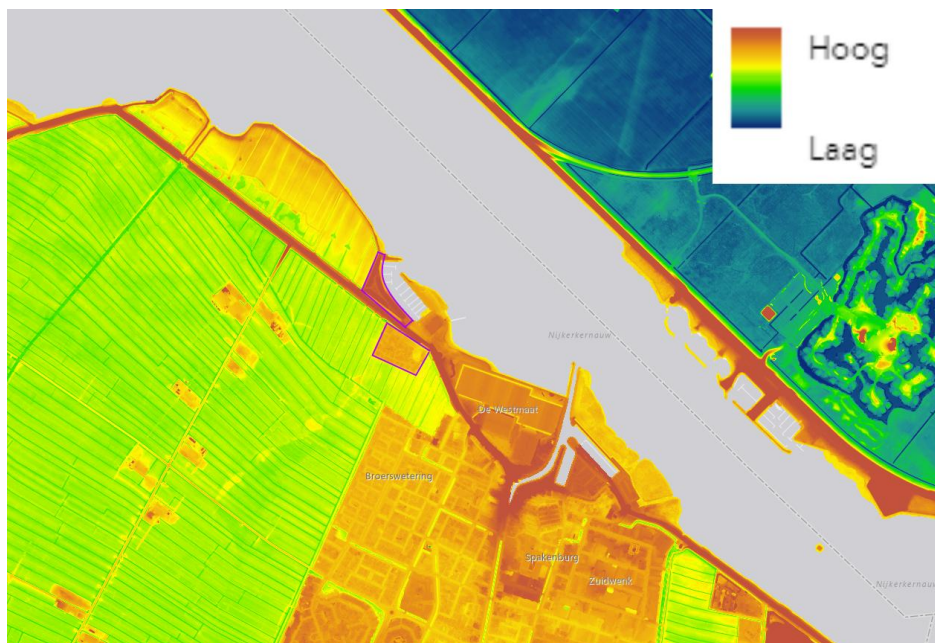


Overstroombaar/ buitendijks gebied provincie Utrecht (atlas provincie Utrecht)

In het buitendijks gebied zijn de functies gevestigd die beperkt gevoelig zijn voor eventuele overstromingen. Zoals in de paragraaf hiervoor beschreven zijn dit met name recreatieve functies. Deze recreatieve functies zijn veelal gecombineerd met activiteiten op het water. Voorbeelden hiervan zijn de jachthaven en het strand naast de jachthaven. Het gebied naast dit recreatieve gebied is redelijk ongeroerd gebleven. Hier is vooral ruimte voor buitendijkse natuur. Dit gebied begint nagenoeg direct ten westen van het park Wijdland.

Aan de zuidzijde, binnendijks, liggen de gevoeliger functies voor water. De kern van Bunschoten-Spakenburg ligt in dit gebied. Daar omheen bevinden zich agrarische gronden en bedrijven. Het gebied ten zuiden van de dijk is ingepolderd. Dit is nog steeds duidelijk terug te zien door de lijnenstructuur van sloten in het landschap, ook wel 'slagen' genoemd. In dit gebied bevindt zich park Eemmeer. Het park vormt in het slagenlandschap een wat vreemde plek. Er lijkt een wat onlogisch vierkant uit de slagen gehaald te zijn waar dit park is ontwikkeld. Het slagenlandschap is duidelijk te herkennen op de topotijdreiskaarten in de voorgaande paragraaf.

Op de onderstaande afbeelding is de hoogtekarte weergegeven. Op deze kaart is de dijk als landschappelijk element duidelijk te herkennen. Ook is duidelijk te zien dat het binnendijkse deel lager ligt dan de gronden buitendijks. De recreatieparken zijn wel duidelijk te herkennen als opgehoogd element in het gebied.



Hoogtekaart (ahn.nl) Plangebied paars omlijnd.

4.3 Functionele kenmerken

Functies rondom de bungalowparken

Zoals in de voorgaande paragrafen beschreven is de dijk een verdelend element in het landschap. Ook verdeelt de dijk de functies van Bunschoten-Spakenburg op een zekere manier. Zoals beschreven kenmerkt het gebied ten noorden van de dijk zich vooral door recreatieve functies. Er zijn een jachthaven, een bungalowpark en een strand. Op termijn wordt aan het water een hotel gerealiseerd. Richting het dorp is

het sportterrein van de IJsselmeervogels en Sv Spakenburg te vinden. Hier vlak bij bevindt zich het oude deel van Bunschoten met de oude haven. Dit gebied heeft vandaag de dag een recreatieve functie waar dagjesmensen graag heen gaan voor vermaak. In de oude haven liggen veel boten die voor recreatie worden gebruikt. Het gebied ten zuiden van de dijk is vooral ingericht voor wonen en agrarische bedrijvigheid. Het gebied is meer ingericht met 'rustige' functies en functies die gevoelig zijn voor wateroverlast.

Voor bezoekers van de bungalowparken leent de directe omgeving zich vooral voor buitenrecreatie activiteiten, zoals wandelen, fietsen en watersportactiviteiten. Op korte afstand bevinden zich verschillende winkels en horecagelegenheden. Dit maakt het voor een recreatieve gast een zeer aantrekkelijke omgeving

Recreatie in de omgeving

In de ruimere omgeving van de parken zijn meerdere (verblijfs)recreatieve functies, zoals een zwembad en bootverhuur te vinden. Vanaf de bungalowparken zijn deze functies relatief goed te bereiken. Eemmeer en Wijdland zijn de enige parken met recreatieverblijven voor de recreatieve verhuur in de gemeente.

Recreatie in de regio

Bunschoten-Spakenburg bevindt zich aan de noordgrens van de provincie Utrecht. De provincies Gelderland, Noord-Holland en Flevoland liggen op korte afstand van de gemeente. Vanuit Bunschoten-Spakenburg zijn de steden Amersfoort en Hilversum binnen 30 minuten autorijden te bereiken. Hier zijn een verscheidenheid van activiteiten te ondernemen, zoals het bezoeken van diverse musea, het bezoeken van horecagelegenheden en winkelen.

Ook zijn er diverse natuurgebieden binnen 30 minuten rijden te bereiken vanuit de bungalowparken, bijvoorbeeld Horsterwold, het Goois Natuurreservaat en delen van de Utrechtse Heuvelrug.

De ligging maakt het recreatiepark een zeer aantrekkelijke plek voor een toeristische gast.

4.4 Conclusie

Het is opvallend hoe bungalowpark Eemmeer is ontstaan op de huidige locatie. Zoals op de kaarten te zien wordt het patroon van het landschap onderbroken en is het niet direct een logische plek voor een bungalowpark. Indertijd was het doel een groter recreatiegebied, ook binnendijs, te realiseren. Die plannen zijn niet volledig tot uitvoering gekomen. Daardoor ligt Eemmeer onlogisch in het landschap.

De realisatie van Wijdland buitendijs bij de jachthaven is veel logischer. Beide functies versterken elkaar en hebben een duidelijke relatie met het Eemmeer. Ook is er buitendijs een potentieel sterk recreatiegebied ontstaan. Met de komst van het hotel wordt dit alleen maar beter. Het vitaliseren van Wijdland draagt bij aan het versterken van de recreatieve potentie van dit gebied.

Hoofdstuk 5 Beleidsanalyse

In dit hoofdstuk wordt het relevante beleid geanalyseerd. De paragraaf gaat met name in op omgevingsvisies (provinciaal en gemeentelijk), het woonbeleid en het geldende omgevingsplan.

5.1 Provinciaal beleid

Om na te gaan wat de mogelijkheden voor eventuele ontwikkelingen in het provinciaal beleid zijn de omgevingsvisie en omgevings-verordening van de provincie Utrecht geraadpleegd.

5.1.1 Omgevingsvisie provincie Utrecht

De Omgevingsvisie provincie Utrecht is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van provincie Utrecht. Op 10 maart 2021 is de laatste versie van de Omgevingsvisie vastgesteld. Deze is op 1 april 2021 in werking getreden. Hieronder wordt het relevante beleid wat betreft de bungalowparken uit de omgevingsvisie behandeld.

Recreatie en toerisme

Met betrekking tot het aspect recreatie en toerisme heeft de provincie de volgende ambities:

- 2050: het (recreatie)groen is in gelijke tred ontwikkeld met de verstedelijkingsopgave. Het aanbod van de toeristisch-recreatieve voorzieningen en routes in de provincie sluit in kwaliteit en kwantiteit goed aan op de behoeften van zowel onze inwoners als de bezoekers, is duurzaam, goed bereikbaar en toegankelijk.

- 2030: de recreatiezones en -terreinen voor bezoekers en inwoners worden optimaal benut en beleefd en zijn daar waar mogelijk uitgebreid. De vindbaarheid, bereikbaarheid en toegankelijkheid van het vrijetijdsaanbod is toegenomen. Er heeft ontwikkeling plaatsgevonden naar een duurzame vrijetijdseconomie waar inwoners, ondernemers en bezoekers van kunnen profiteren.
- 2030: er zijn voldoende vitale bungalowparken/recreatiewoningen voor verblijfsrecreatie.

Bungalowparken en recreatiewoningen

Met betrekking tot bungalowparken en recreatiewoningen heeft de provincie de volgende ambitie:

‘Wij streven naar voldoende vitale bungalowparken/recreatiewoningen voor verblijfsrecreatie. Dit is gericht op voldoende kwaliteit van het verblijfsrecreatief aanbod dat aansluit bij de vraag van de bezoeker. Hiermee wordt toegewerkt naar een vitale en duurzame vrijetijdssector. Verpaupering en oneigenlijk gebruik zoals permanente bewoning en ondermijnende criminaliteit is ongewenst. In een aantal gemeenten speelt permanente bewoning van recreatiewoningen al langdurig. Om een effectieve aanpak van bestaande permanente bewoning landelijk, provinciaal en regionaal mogelijk te maken, kiezen wij voor een integrale gezamenlijke aanpak, samen met betrokken gemeenten en andere partners. Bij de integrale aanpak wegen we de economische, sociale, woon-, veiligheids- en natuuraspecten mee. We stimuleren duurzaamheid. Het staat voorop dat bungalowparken gezond en vitaal zijn. Voor parken met een uitzichtloos toekomstperspectief willen wij met pilots zoeken naar oplossingen. Transformatie naar een andere bestemming kan dan een mogelijkheid zijn.

Het transformeren van bungalowparken is niet zonder meer mogelijk. Dit kan alleen wanneer er geen toekomstperspectief is als bungalowpark. Wanneer dit wordt aangetoond zijn er mogelijkheden binnen de provincie voor verder onderzoek tot transformatie. Hiervoor heeft de provincie een pilottraject opgestart. Op het moment zit de pilot echter vol. Nieuwe casussen kunnen niet zonder meer worden toegevoegd aan de pilot. Overigens zijn er in de omgevingsverordening geen regels opgenomen over het transformeren van bungalowparken naar woningen.

5.1.2 Omgevingsverordening provincie Utrecht

Een van de instrumenten om het beleid uit de omgevingsvisie te laten doorwerken, is de omgevingsverordening. De omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de omgevingsvisie juridisch geborgd is. De Omgevingsverordening provincie Utrecht is voor het laatst gewijzigd op 1 september 2024. Hieronder wordt het voor de twee bungalowparken relevante beleid uit de omgevingsverordening behandeld.

Artikel 2.16 Instructieregel Overstroombaar gebied

Een omgevingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen Overstroombaar gebied bevat regels die rekening houden met overstromingsrisico's. Binnendijs is dit van toepassing op kwetsbare en vitale objecten en woonwijken en bedrijventerreinen. Buitendijs is dit ook van toepassing op individuele woningen en bedrijven. De motivering van een omgevingsplan bevat een beschrijving van het door de gemeente te voeren beleid ter zake en de wijze waarop met het overstromingsrisico is omgegaan.

Artikel 7.11 Instructieregel landschap

Het plangebied is aangemerkt als een cultuurhistorisch waardevol landschap. Wanneer er ontwikkelingen plaatsvinden in deze landschappen dienen de kernkwaliteiten ter plaatse beschermd te worden. Ter plaatse van de

bungalowparken gaat het hier om de kernkwaliteiten extreme openheid, slagenverkaveling, veenweidekarakter en de historie van de Zuiderzee. In de 'Kwaliteitsgids voor de Utrechtse Landschappen' heeft de provincie de kernkwaliteiten verder uitgewerkt met daarbij handvatten hoe met de kernkwaliteiten omgegaan moet worden. De kernkwaliteiten mogen niet worden aangetast als gevolg van ontwikkelingen.

Afdeling 9.1 Stedelijk en landelijk gebied

Uit de provinciale omgevingsverordening blijkt dat beide parken niet in bestaand stedelijk gebied liggen, maar in het landelijk gebied. Onder het landelijk gebied worden gebieden die buiten stedelijke gebieden liggen en een overwegend agrarische-, natuur- en recreatieve functie hebben verstaan.

Mogelijke ontwikkelingen ter stimulatie van de recreatieve mogelijkheden van de bungalowparken zijn dus niet in strijd met het provinciale beleid omtrent bestaand stedelijk gebied.

Ook wil de provincie Utrecht het buitengebied als woongebied aantrekkelijk houden en bedrijven de mogelijkheid bieden om zich te vestigen in vrijkomende bebouwing en zich daar te ontwikkelen. Dit kan gebeuren onder de voorwaarde dat een en ander op een goede manier landschappelijk wordt ingepast.

Artikel 9.9 Instructieregel bestaande stedelijke functie anders dan wonen

In de verordening is opgenomen dat percelen met specifieke stedelijke functies een andere stedelijke functie kunnen krijgen. Dit mag niet zijn: permanente bewoning van een recreatiewoning, kantoor of detailhandel. Hierbij geldt de voorwaarde dat de functiewijziging naar aard en omvang, op basis van een integrale afweging, niet leidt tot vergroting van de locatie en tot een toename van de invloed op de omgeving. Ook moeten bestaande cultuurhistorische en landschappelijke waarden worden behouden en omliggende agrarische bedrijven mogen niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd.

Stedelijke functies worden uitgebreid met maximaal 20% van de bebouwingsmogelijkheden onder het geldende planologisch regime. Van deze maximale uitbreiding kan afgeweken worden mits er sprake is van een economische noodzaak. Ook het functievlak kan worden uitgebreid indien er sprake is van een economische noodzaak.

Artikel 9.26 Stiltegebieden

In de verordening zijn de parken aangemerkt als aandachtsgebied stiltegebied. In dit gebied dient rekening te worden gehouden met de doelstellingen voor het geluidsniveau in het stiltegebied. Deze doelstellingen zijn vastgelegd in Artikel 9.26 van de verordening.

De bungalowparken zijn aangemerkt als 'Bestaande Activiteit'. Dit betekent dat omgevingsvergunningen voor activiteiten passend in het omgevingsplan ter plaatse van deze locaties verleend kunnen worden.

Artikel 6.2, 6.4 en 6.7 Natuurnetwerk Nederland, Groene contour en Weidevogelkerngebieden

Bungalowpark Eemmeer Westdijk is aangemerkt als weidevogelkerngebied. Ontwikkelingen binnen dit gebied mogen niet ten koste gaan van de kwaliteit van het leefgebied van weidevogels. Bungalowpark Wijdland is niet specifiek aangemerkt voor natuur. Wel ligt dit park direct tegen de Groene contour en Natuurnetwerk Nederland aan.

Artikel 9.8 Recreatiewoningen

In de verordening zijn regels over het gebruik van recreatiewoningen opgenomen. Het permanent bewonen van recreatiewoningen is op basis van de omgevingsverordening niet toegestaan.

5.1.3 Conclusie

Op basis van het provinciale beleid zijn er mogelijkheden voor een transformatie van de bungalowparken naar een andere functie. Wel moet er hierbij aan behoorlijk wat provinciale regels worden voldaan. De voorwaarden verschillen per functie waarnaar getransformeerd wordt. Uit het onderzoek en het overleg met de provincie blijkt dat het voldoen aan de voorwaarden voor beide parken lastig wordt.

Daarnaast is het beleid voor transformatie naar wonen nog in ontwikkeling. Er is op dit moment geen ruimte om een pilot te starten.

Daarnaast is het bungalowpark Eemmeer aangemerkt als weidevogelkerngebied. Dit brengt mogelijk aanvullende consequenties met zich mee bij een transformatie.

5.2 Gemeentelijk beleid

5.2.1 Omgevingsvisie

In de omgevingsvisie van de gemeente Bunschoten, vastgesteld op 19 september 2023, staat wat inwoners, organisaties en gemeente, met elkaar belangrijk vinden als het om onze leefomgeving gaat. Over alles wat we buiten zien, ervaren, horen en ruiken. Dit kan over gebouwen, wegen, stoepen en water gaan, maar ook over gras, bomen en monumenten. Over vergrijzing, het omgaan met het buitengebied, bereikbaarheid, en winkelaanbod. Over gezondheid, veiligheid en duurzaamheid. De omgevingsvisie kijkt niet alleen naar de zichtbare leefomgeving. Maar ook naar sociale onderwerpen die in de gemeente spelen.

Recreatie

Gemeente Bunschoten heeft veel mogelijkheden voor recreatie. De gemeente vindt zelf dat deze niet optimaal worden benut. De gemeente ziet in dat er weinig mogelijkheden zijn voor verblijfsrecreatie. De gemeente heeft vooral mogelijkheden voor dagrecreatie.

Voor de toekomst wil de gemeente zich graag inzetten op het aantrekken van de 'kwaliteitstoerist' en op meerdaags toerisme, waarbij toeristische kansen voorzichtig

en passend worden benut, gelet op de wens om het karakter, het woongenot en de zondagsrust te behouden. Wel moeten de voorzieningen voor deze toerist op orde zijn zoals de recreatiemogelijkheden op het water.

Wonen

Qua wonen heeft de gemeente een woningbouwopgave van gemiddeld 120 woningen per jaar tot 2030. Tot 2040 voorziet de gemeente voldoende locaties om de woningbouwopgave te kunnen realiseren. Wel ligt er een uitdaging in het behouden van betaalbare woningen. Ook wil de gemeente graag meer mogelijkheden realiseren voor flexibele woonconcepten en levensloopbestendige woningen.

Op het moment wordt de woningbouwopgave in Bunschoten – Spakenburg geactualiseerd. Dit wordt meegenomen in de nog vast te stellen Woonzorgprogramma. Op het moment van dit rapport is deze visie nog niet vastgesteld, en is de exacte behoefte nog niet bekend.

5.2.2 Omgevingsplan

Het gemeentelijk omgevingsplan bestaat vooralsnog uit het omgevingsplan van rechtswege. Dit betreft het tijdelijk deel van het omgevingsplan, bestaande uit (art. 22.1 Ow):

- de besluiten, bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, van de Invoeringswet Omgevingswet;
- de kaarten, bedoeld in artikel 3.5, tweede lid, van de Aanvullingswet bodem Omgevingswet, en de besluiten, bedoeld in artikel 3.5, derde lid, van die wet;
- de regels waarvoor op grond van artikel 22.2, eerste lid, is bepaald dat ze tijdelijk deel uitmaken van het omgevingsplan.

Ter plaatse van de bungalowparken geldt het omgevingsplan 'Randmeer', vastgesteld op 3 mei 2012. De bungalowparken hebben op basis van dit

omgevingsplan een bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie'. In deze bestemming is verblijfsrecreatie toegestaan met de noodzakelijke bijhorende voorzieningen. Met een aanduiding is aangegeven hoeveel recreatieverblijven er maximaal zijn toegestaan. Ter plaatse van park Wijdland zijn 35 recreatieverblijven toegestaan. Ter plaatse van Eemmeer Westdijk zijn 70 recreatieverblijven toegestaan. De bedrijfswoningen bij de bungalowparken hebben de bestemming 'Wonen - Vrijstaand'.

Daarnaast gelden de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie' en 'Waterstaat – Waterkering'. Deze dubbelbestemmingen dienen voor de bescherming van de archeologische waarden in de grond en voor de bescherming van de dijk.

Op de onderstaande afbeelding is het geldende plan weergegeven. Het plangebied is rood omlijnd.



Verbeelding geldend omgevingsplan

Op park Wijdland is het maximum aantal recreatieverblijven bereikt. Er zijn geen bouwmogelijkheden meer. Ter plaatse van park Eemmeer mogen 70 recreatieverblijven worden gerealiseerd. Hiervan zijn er op het moment 69 gebouwd. Dit betekent dat er nog één recreatieverblijf gerealiseerd kan worden. Voor de inhoud van de recreatieverblijven geldt dat deze niet meer mag zijn dan 250 m³. Deze inhoud is inclusief de bijhorende berging.

5.2.3 Conclusie

De gemeente geeft aan op zoek te zijn naar de kwaliteitstoerist die langer in Bunschoten verblijft. Ook dagjesmensen wil de gemeente graag aantrekken. De gemeente geeft aan haar woningbouwopgave onder controle te hebben en primair niet op zoek te zijn naar nieuwe woningbouwlocaties. Dit beeld wordt op het moment geactualiseerd.

Op basis van het planologische regime zijn ter plaatse enkel functies met betrekking tot verblijfsrecreatie toegestaan. Park Eemmeer heeft hierbij nog de mogelijkheid om één recreatiewoning te realiseren.

Hoofdstuk 6 Quickscan omgevingsaspecten

In de quickscan omgevingsaspecten wordt een globale omgevingscheck uitgevoerd. De milieuwetgeving en omgevingskwaliteit is een belangrijk aandachtspunt voor de ontwikkelingen waaronder bijvoorbeeld de transformatie van recreatieverblijven. Daarom moeten verschillende milieuaspecten worden beoordeeld om een beeld te geven van de haalbaarheid van een ontwikkeling. Ook voor andere ontwikkelingen zoals uitbreiding van een park of ontwikkelingen op een bungalowpark kunnen deze omgevingsaspecten een rol spelen.

Op voorhand kunnen we al aangeven dat de milieunormen en andere eisen voor recreatiewoningen minder streng zijn dan voor woningen. Dit komt omdat men in een recreatiewoning tijdelijk verblijft en in een woning niet. Hierbij valt te denken aan eisen met betrekking tot brandveiligheid, infrastructuur en riolering, maar ook bijvoorbeeld geluid.

6.1 Milieuzoneringen

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties zijn er instructieregels van het Rijk over geluid en geur van activiteiten (paragraaf 5.1.4.2 en 5.1.4.6 van het Bkl). Een wijziging van het omgevingsplan of een Bopa moet ervoor zorgen dat het geluid en de geur van activiteiten op geur- en geluidsgevoelige gebouwen (zoals woningen) aanvaardbaar is. In de aanwijzing van geur- en geluidsgevoelige gebouwen is de functie bepalend. Hierbij kan gedacht worden aan wonen, onderwijs of zorg. Voor overige gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van bescherming. Daarom moet het omgevingsplan of de Bopa in beginsel hierover regels bevatten. De benodigde regels over geluid en geur zijn opgenomen in de bruidsschat.

Om na te gaan of het geluid door activiteiten op het projectgebied aanvaardbaar is, is ervoor gekozen om de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering, editie 2009 te

raadplegen. In oktober 2024 is een nieuwe VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering gepubliceerd. Deze brochure verschilt voor bestaande situaties weinig ten opzichte van de bestaande publicatie uit 2009. Om deze reden is ervoor gekozen in dit rapport te toetsen aan de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering uit 2009.

In de omgeving van het plangebied zijn functies aanwezig waarvoor richtafstanden gelden.

Milieucontouren van bedrijven

Direct ten noorden van park Wijdland is een jachthaven aanwezig. De jachthaven heeft een contour van 50 meter. Het aspect geluid is de bepalende factor voor deze zone. Op minder dan 10 meter afstand liggen de recreatieverblijven van park Wijdland.

Ten westen en zuiden van park Eemmeer Westdijk liggen agrarische gronden. Planologisch is het mogelijk om op deze gronden bestrijdingsmiddelen te gebruiken waarvoor een beschermingszone van kracht is. In praktijk is het onwaarschijnlijk dat deze middelen worden gebruikt of in de toekomst gebruikt gaan worden. Agrarische bedrijven liggen op voldoende afstand van beide parken.

De bungalowparken zijn beide zelf ook voorzien van een milieuzonering. Voor een bungalowpark geldt op basis van de VNG-publicatie een richtafstand van 50 m. De recreatieverblijven op beide parken liggen meer dan 50 meter van de grens van het andere park vandaan. De parken vormen in die zin geen belemmeringen voor elkaar mochten er gevoelige functies op de parken worden ontwikkeld.

Indien nodig geacht, kan een akoestisch onderzoek naar bedrijfslawaai uitsluitend geven over eventuele geluidshinder van de jachthaven op de recreatieverblijven.

Hinder van transformatie op gevoelige objecten

Bij een transformatie van de bungalowparken kan er mogelijk hinder voor omliggende gevoelige objecten ontstaan. Direct naast park Eemmeer liggen twee

burgerwoningen. Ook naast park Wijdland ligt één burgerwoning. Afhankelijk van het type transformatie moet onderzoek gedaan worden naar de effecten op deze naastgelegen woningen.

6.2 Omgevingsveiligheid

In de directe omgeving van de bungalowparken kunnen relevante bronnen met betrekking tot externe veiligheid aanwezig zijn. Denk aan risicovolle inrichtingen, aardgastransport-leidingen of spoorwegen waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Omdat voor reguliere woningen andere uitgangspunten gelden dan voor recreatieverblijven, moet worden onderbouwd waarom dit geen belemmering/te groot risico vormt.

In onderstaande afbeelding is een uitsnede van de risicokaart opgenomen. Het plangebied is daarin globaal rood omkaderd.



Uitsnede risicokaart (bron: Ev Signaleringskaart, d.d. 17-07-2024)

Uit de risicokaart blijkt dat in de directe omgeving van de bungalowparken geen buisleidingen en trans-portroutes voor gevaarlijke stoffen liggen. Ook bevinden zich in de nabijheid van de bungalowparken geen risicovolle inrichtingen.

Er zijn daarmee geen risico's voor een transformatie van de bungalowparken.

Het is niet aannemelijk dat er risicovolle activiteiten op het terrein van de bungalowparken plaatsvinden na een transformatie. Wanneer dit wel aan de orde is, dienen deze activiteiten en de effecten daarvan nader onderzocht te worden.

6.3 Ecologie

De Wet natuurbescherming (Wnb) is opgegaan in de Omgevingswet: de Aanvullingswet natuur, het Aanvullingsbesluit natuur en de Aanvullingsregeling natuur. Er is sprake van een beleidsneutrale overgang. Het huidige normenkader, de instrumenten en de bevoegdheidsverdeling voor het natuur-beschermingsrecht blijft ongewijzigd.

De meeste inhoudelijke regels over natuurbescherming komen, ingedeeld naar doelgroep, terecht in een van de volgende drie besluiten:

- Besluit Activiteiten Leefomgeving (Bal)
- Besluit Kwaliteit Leefomgeving (Bkl)
- Omgevingsbesluit (Ob)

6.3.1 Gebiedsbescherming

De bungalowparken bevinden zich niet in een beschermd natuurgebied, zoals het natuurnetwerk Nederland (NNN) of een Natura 2000-gebied. Direct ten westen en ten noorden van het plangebied bevindt zich een NNN-gebied. De bescherming van NNN-gebieden in Utrecht kennen geen externe werking. De nabijheid van het NNN-

gebied vormt daarmee geen belemmering voor een transformatie van de bungalowparken naar een woonfunctie.

Het plangebied bevindt zich op circa 800 m van het Natura 2000-gebied Eemmeer & Gooimeer. Bij een transformatie van het park kan de verkeersgeneratie toenemen. Om zeker te zijn dat een transformatie niet leidt tot stikstofdepositie op nabijgelegen Natura 2000-gebieden als gevolg van de toename van de verkeersgeneratie, kan een stikstofberekening worden uitgevoerd.

Wanneer sprake is van fysieke ingrepen in het park die nodig zijn voor transformatie, bijvoorbeeld sloop of (ver)bouw van gebouwen, moeten deze (aanleg)werkzaamheden ook meegenomen worden in de stikstofberekening.

Het aspect stikstof kan mogelijk een belemmering geven voor een transformatie. Een AERIUS-berekening moet uitwijzen of de plannen uitvoerbaar zijn.

6.3.2 Soortenbescherming

Indien er voor de transformatie van de bungalowparken geen fysieke ingrepen noodzakelijk zijn, worden voor het aspect ecologie geen belemmeringen verwacht. Wanneer sprake is van fysieke ingrepen op de locatie die nodig zijn voor transformatie, bijvoorbeeld sloop of verbouwing van gebouwen, de kap van bomen of het dempen van sloten, dan is een ecologische quickscan noodzakelijk.

6.4 Geluid

De instructieregels uit het Bkl schrijven voor dat wanneer de geluidbelasting op een gevoelig object zoals een woning hoger is dan 53 dB, maatregelen onderzocht moeten worden om aan 53 dB te voldoen. Indien technische maatregelen, zoals het plaatsen van geluidschermen, niet doelmatig zijn of op financiële, landschappelijk, stedenbouwkundige of verkeerskundige bezwaren stuiten, kan een hogere geluidbelasting van maximaal 70 dB worden toegestaan.

Op een afstand van circa 15 m afstand van de dichtstbijzijnde recreatieverblijven bevindt zich de Westdijk. De weg heeft daar een maximumsnelheid van 60 km/uur weg. Deze weg kent een zone van 200 m buiten de bebouwde kom.

Recreatieverblijven zijn geen geluidsgevoelige bebouwing in het kader van de instructieregels uit het Bkl. Bij een transformatie van de bungalowparken naar een woonfunctie wordt de bebouwing in het gebied wel geluidsgevoelig en is toetsing aan de instructieregels uit het Bkl dus wel noodzakelijk. Als de weg een verkeersgeneratie kent van meer dan 1.000 motorvoertuigenbewegingen per etmaal is formeel gezien akoestisch onderzoek noodzakelijk om vast te stellen of de geluidsbelasting op de planologisch mogelijk te maken woningen de voorkeurswaarden van 53 dB niet overschrijdt.

Wanneer wordt gekozen voor een transformatie naar een andere functie die niet gevoelig is in het kader van het aspect geluid, is nader onderzoek in het kader van geluid niet noodzakelijk.

6.5 Luchtkwaliteit

Bij een transformatie van recreatieverblijven moet worden voldaan aan de regels over luchtkwaliteit uit het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en de beoordelingsregels van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

Bij een transformatie naar een andere functie kunnen hogere verkeerskengetallen van toepassing zijn. Bij een woonfunctie horen bijvoorbeeld hogere kengetallen voor verkeersbewegingen per woning dan bij een recreatieve functie. Een toename in het aantal verkeersbewegingen naar de locatie kan van invloed zijn op de luchtkwaliteit ter plaatse. Dit moet nader onderzocht worden met behulp van de Nibm- tool, al dan niet in combinatie met een luchtkwaliteitsonderzoek.

Gelet op de omvang van de parken, en de mogelijkheden binnen het geldende beleid, is het niet aannemelijk dat luchtkwaliteit een belemmering vormt voor een transformatie.

6.6 Bodem

Voor bodem is het uitgangspunt dat de bodemkwaliteit als gevolg van aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bovendien mag de bodemkwaliteit niet verslechteren door grondverzet (bijvoorbeeld graafwerkzaamheden). Dit is het zogenaamde stand still-beginsel. Als de geldende functie wijzigt of een via een omgevingsvergunning afgeweken wordt van het geldende omgevingsplan, is bodemonderzoek nodig.

Bij een transformatie van de bestaande recreatieverblijven is primair geen sprake van grondverzet. Wel kan er sprake zijn van een functiewijziging van de recreatieverblijven. De gemeente dient een afweging te maken over de vraag of bodemonderzoek noodzakelijk is.

6.7 Water

Voor alle ruimtelijke plannen is overleg met het waterschap verplicht. Zonder een door het waterschap afgegeven wateradvies, kan geen medewerking aan een omgevingsplanwijziging worden verleend. De bungalowparken bevinden zich in een gebied wat wordt beheerd door waterschap Vallei en Veluwe. Indien er geen sprake is van fysieke ingrepen op de locatie die nodig zijn voor transformatie, zoals sloop of bouw van gebouwen of het dempen van oppervlaktewater, vormt het aspect water in beginsel geen belemmering voor een transformatie van de bungalowparken.

6.8 Archeologie en cultuurhistorie

Op grond van het geldende omgevingsplan geldt voor de bungalowparken de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Bij ingrepen met een oppervlakte groter dan 100 m² en bij een verstoring dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk. Indien er bij een transformatie van de bungalowparken naar reguliere woningen geen fysieke (bodem)ingrepen van boven de 100 m² noodzakelijk zijn, is

een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. Het aspect archeologie is dan geen belemmering voor een transformatie.

6.9 Verkeer en parkeren

6.9.1 Parkeren

Bij een transformatie van de bungalowparken moet de parkeerbehoefte opnieuw worden berekend. Voor de berekening van de parkeerbehoefte kan gebruik worden gemaakt van het, op dat moment geldende, gemeentelijk parkeerbeleid. Bij een transformatie naar een andere functie kunnen hogere parkeerkencijfers van toepassing zijn. Wanneer de parkeerbehoefte op het terrein van de bungalowparken opgelost kan worden, vormt het aspect parkeren geen belemmering voor een transformatie.

6.9.2 Verkeersontsluiting

Bij een transformatie naar een andere functie kunnen hogere verkeerskengetallen van toepassing zijn. Bij een woonfunctie horen bijvoorbeeld hogere kengetallen voor verkeersbewegingen per woning dan bij een recreatieve functie. Een toename in het aantal verkeersbewegingen naar de locatie kan van invloed zijn op de verkeersgeneratie richting de bungalowparken. Een grotere verkeersgeneratie kan aanpassingen aan de bestaande infrastructuur vereisen. Gelet op de omvang van de parken worden voor het aspect verkeer geen onoverkomelijke belemmeringen verwacht bij een transformatie.

6.10 Conclusie

Uit dit hoofdstuk blijkt dat een transformatie van de parken niet leidt tot onoverkomelijke milieutechnische beperkingen. Voor een aantal aspecten kan het noodzakelijk zijn om onderzoek te doen afhankelijk van het type transformatie. Bij een transformatie naar een gevoelige functie moet er in ieder geval onderzoek worden gedaan naar geluid als gevolg van omliggende functies, stikstofdepositie en cultuurhistorie. Naar verwachting leveren deze onderzoeken geen onoverkomelijke belemmeringen op.

Hoofdstuk 7 Ontwikkelrichtingen

In de vorige hoofdstukken is de huidige staat van de parken en het gebied beschreven. Daarnaast is gekeken naar de kansen en beperkingen op allerlei vlakken. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op mogelijke ontwikkelrichtingen voor de toekomst. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de parken.

In dit hoofdstuk gaan wij niet op alle mogelijke ontwikkelrichtingen in. We werken enkel de ontwikkelrichtingen uit die haalbaar zijn en een toekomstperspectief op de lange termijn bieden. Ontwikkelrichtingen die op basis van de voorgaande analyse niet haalbaar zijn, werken we daarom niet uit. De belangrijkste ontwikkelrichtingen die we niet meenemen zijn: de transformatie naar wonen van Wijdland. Het park komt hiervoor in principe niet in aanmerking omdat het buitendijks ligt en als vitaal is aangemerkt. Ook een duale bestemming waarin verblijfsrecreatie en wonen beide zijn toegestaan is niet reëel. De permanente bewoning van recreatieverblijven is niet toegestaan op basis van provinciaal en gemeentelijk beleid. Daarnaast gaan deze functies niet goed samen omdat de bewoners een ander leefpatronen hebben dan mensen die op vakantie zijn.

De beschreven ontwikkelrichtingen in dit hoofdstuk zijn niet eenvoudig te realiseren. De huidige situatie is over een lange periode ontstaan en met de tijd zeer complex geworden. Een eenvoudige, korte termijn, oplossing is er daarom niet meer. De oplossing vereist zeker de nodige inspanning, keuzes en investeringen.

De ontwikkelrichtingen zien daarom allemaal op de lange termijn. Dit betekent dat deze ontwikkelrichtingen een stip op de horizon vormen waar de gemeente, samen met de andere stakeholders, naartoe kan werken. Maatregelen die genomen moeten worden en handhavingsacties kunnen in dat geval meer toegespitst worden op het einddoel en daarmee effectiever en doelmatiger worden uitgevoerd en onderbouwt.

Voor alle ontwikkelrichtingen geldt dat een proces moet worden doorlopen waarvan de uitkomst op voorhand niet zeker is. Een alternatief plan is bij elke ontwikkelrichting noodzakelijk.

Het is niet noodzakelijk dat de ontwikkelrichtingen van de parken gelijk oplopen de ontwikkeling van één van de parken kan prioriteit krijgen.

De keuze voor een ontwikkelrichting biedt duidelijkheid voor de gebruikers van de parken. Er komt daarmee een einde aan een lange periode van onzekerheid.

De ontwikkelrichtingen worden in het navolgende globaal besproken. Op het moment dat een keuze wordt gemaakt zal een nadere, gedetailleerde uitwerking moeten plaatsvinden.

7.1 Niets doen is geen optie

Voorafgaand aan de verschillende ontwikkelrichtingen gaan wij eerst in op wat als je niets doet en de deels illegale situatie laat voort bestaan.

- De gemeente heeft handhavingsverzoeken ontvangen die gaan over percelen op Eemmeer. Als gemeente heb je een beginselplicht tot handhaving. Dat betekent handhaven en zorgen voor uitsluitend recreatief gebruik of het permanente bewonen legaliseren. Niets doen is wettelijk gezien geen optie.
- Er is op beide parken sprake van een illegale situatie. Hoe langer die voort duurt hoe lastiger de oplossing is.
- Uit het onderzoek blijkt dat wonen op Wijdland niet binnen de beleidskaders past, onder meer door de ligging en de conclusie dat het park vitaal is. Hiermee is er geen zicht op legalisatie en moet er iets gedaan worden aan de illegale permanente bewoning.
- Wanneer er een toekomstbeeld ligt voor de vakantieparken kan er gehandhaafd worden op basis van dat beeld. Er ontstaat dan een mogelijkheid voor een

integrale aanpak van de handhaving. Zonder toekomstbeeld wordt er reactief gehandhaafd op de handhavingsverzoeken en gebeurt dit zonder doel. Vanuit handhavingsspectief is dit zeer onwenselijk. Daarnaast is het aannemelijk dat in de toekomst nieuwe handhavingsverzoeken worden ingediend. Dit vraagt in dat geval ook weer inzet en inspanning van de gemeente.

- Op het moment dat je niet handelt komen er weinig toeristen naar de vakantieparken. Vakantieparken zonder toeristen dragen minder bij aan de economie.
- Het onderzoek heeft laten zien dat sprake is van illegale activiteiten. Risico op illegale activiteiten en verval wordt alleen maar groter als niks wordt gedaan.
- Permanente bewoners hebben andere behoeften dan recreanten. De inrichting van Eemmeer, zoals bijvoorbeeld de infrastructuur, voldoet niet aan de eisen die aan een woonwijk worden gesteld. Bij niets doen wordt deze situatie in stand gehouden.
- De ruimtelijke kwaliteit en de kwaliteit van de recreatiewoningen op Eemmeer is laag. Als er niks wordt gedaan is het zeer aannemelijk dat de kwaliteit van het park verder afzakt en de negatieve spiraal doortrekt. Ook de veiligheid op het park heeft te lijden onder de lage ruimtelijke kwaliteit. In geval van een calamiteit is het de vraag of de bewoners zichzelf kunnen redden, en is het de vraag of hulpdiensten ter plaatse kunnen komen en de calamiteit kunnen bestrijden. Een verslechtering in de toekomst is vanuit de verantwoordelijkheden van de gemeente met betrekking tot openbare orde en veiligheid een zeer onwenselijk beeld.
- Ter plaatse van Eemmeer is sprake van een sociaal onwenselijke situatie. Op basis van de bekende informatie en het relatief hoge aantal veiligheidsmeldingen vinden er naar verwachting veel illegale praktijken plaats op Eemmeer. Als er niks wordt gedaan is het aannemelijk dat deze praktijken vermeerderen. Ook is er veel illegale bebouwing op het park. Aangezien het park niet goed zichtbaar is vanaf de openbare weg is toezicht niet eenvoudig.

- Ook op het zorgvlak zijn er relatief veel meldingen. Ook hier geldt dat het aannemelijk is dat dit vermeerderd in het geval wanneer er niets wordt gedaan.
- Het verminderde zicht op de gebruikers van de recreatieverblijven (huurders of eigenaren), is een zeer groot risico voor de leefbaarheid en (sociale) veiligheid van de gebruikers van het park én de omgeving.
- Wanneer Eemmeer tot nog meer overlast gaat leiden, gaat dat ook gevolgen hebben voor de aantrekkelijkheid van naast gelegen bungalowpark Wijdland, Jachthaven Nieuwboer en het nabije gelegen recreatiestrand. De ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid van het hele gebied komt hiermee onder druk te staan.

Concluderend lijkt de optie “niets doen” geen wenselijke. De problemen op Eemmeer vragen nu en in de toekomst de nodige aandacht van de gemeente. Naar verwachting vermeerderd dit in de toekomst, wat te zijner tijd ook weer de nodige extra inzet van de ambtelijke capaciteit vereist. Ook op Wijdland is sprake van een situatie die om actie vraagt. De verblijfsrecreatieve bestemming is niet in overeenstemming met het huidige gebruik en het lijkt niet aannemelijk dat het park kan worden getransformeerd. Dit is geen duurzame situatie en vraagt om actie. Ook om de bewoners van de recreatieverblijven duidelijkheid te geven. Daarnaast zorgen de lopende handhavingsverzoeken ervoor dat actie nodig is.

7.2 Scenario's Eemmeer

Voor de toekomst van Eemmeer zien wij drie ontwikkelrichtingen:

- Transformatie naar wonen;
- Verblijfsrecreatie met een nieuwe ondernemer;
- Revitaliseren of opheffen, waarbij wonen elders wordt gerealiseerd.

Hieronder beschrijven we de drie ontwikkelrichtingen globaal en benoemen we de kansen en risico's.

7.2.1 Transformatie naar wonen

Beschrijving

Op het park wordt veel, al dan niet illegaal, permanent gewoond. Er is in principe geen recreatieve toekomst met de huidige ondernemer. Een woonbestemming lost de illegale bewoning op. De gemeente kan besluiten om het omgevingsplan ter plaatse te herzien en alle recreatieverblijven op het park te voorzien van een woonbestemming.

Gevolgen toeristisch product

De gevolgen voor het toeristisch product van de gemeente Bunschoten zijn vanzelfsprekend negatief als Eemmeer wordt getransformeerd naar wonen. De gemeente heeft twee vakantieparken, met in totaal 105 recreatieverblijven. Op het moment dat er daar 69 van worden getransformeerd verdwijnt 2/3 van het aanbod in de gemeente.

Gevolgen voor het park en de omgeving

De locatie van Eemmeer is geen voor de hand liggende keuze voor een woonwijk. Vooral omdat er geen directe aansluiting is op bestaand bebouwd gebied. Het realiseren van een goed woon- en leefklimaat en een goede landschappelijke inpassing is daarom lastig op deze locatie. Daarbij geeft de provincie aan dat zij de herbestemming van de recreatieverblijven gelijk ziet aan het toevoegen van burgerwoningen in het buitengebied. Dit is in strijd met de provinciale verordening. De herbestemming van het park draagt niet direct bij aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. De herbestemming zorgt dan wel voor een waardevermeerdering van de recreatieverblijven. Dit komt echter pas beschikbaar bij eventuele verkoop. De bewoners van Eemmeer zijn over het algemeen beperkt kapitaalkrachtig, daarom is het niet aannemelijk dat zij gaan investeren in de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Een verdere verslechtering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse heeft op de lange termijn een negatief effect op

de omgeving. Dit is zeer onwenselijk voor een effectieve aanpak van het tegenoverliggende park Wijdland.

Bij een transformatie naar wonen moet de riolering en infrastructuur worden aangepast in die zin dat deze moet voldoen aan de eisen voor een woonwijk. Dit zijn strengere eisen dan die aan een vakantiepark worden gesteld.

Hetzelfde geldt voor de eisen vanuit brandveiligheid. Deze zijn strenger voor woningen dan voor recreatieverblijven. Bij een transformatie leidt dit mogelijk tot aanpassingen van de verblijven en op het park.

Veel recreatieverblijven op het park voldoen niet aan de wettelijke eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Aanpassing van de recreatieverblijven is noodzakelijk.

Bij het realiseren van een woonbestemming is er sprake van vergunningvrij bouwen. Dat leidt naar verwachting tot meer verrommeling en een verdere afname van de ruimtelijke kwaliteit op het park.

De bereikbaarheid voor hulpdiensten is verre van optimaal, evenals de bestrijdbaarheid van incidenten. Dit moet worden verbeterd bij een transformatie naar wonen.

Benodigde instrumenten en gevolgen bewoners

Voor transformatie zal uiteindelijk een wijziging van het omgevingsplan nodig zijn. Daarvoor is een transformatieproces nodig. Het is wenselijk hier vooraf een proces voor vast te leggen waarin alle belangrijke onderwerpen worden belegd. Denk aan de onderbouwing van functiewijziging, maar ook mogelijke verevening, hoe met de erfpachten wordt omgegaan etc. Ook zal moeten worden bepaald hoe de transformatie vormgegeven wordt, alle recreatieverblijven in één keer of in fasen; Wat gebeurt er als een eigenaar niet wil transformeren?

Op een deel van de recreatieverblijven rust een persoonsgebonden gedoogbeschikking. Bij deze ontwikkelrichting voorzien we daar niet veel problemen mee. Op het moment dat een recreatie verblijf wordt getransformeerd naar wonen is de gedoogbeschikking niet meer relevant. Enige kanttekening is dat iemand met

een gedoogbeschikking minder stimulans heeft om mee te werken aan de transformatie.

Op het moment dat er getransformeerd blijft de kortdurende verhuur aan arbeidsmigranten, onder voorwaarden, mogelijk. In het transformatieplan zal meegenomen moeten worden of dit tot huisvestingsproblemen leidt en of hier een oplossing voor gezocht moet worden.

NB. De provincie heeft een pilot programma voor het herbestemmen van niet vitale parken naar burgerwoningen. Door de provincie is echter aangegeven dat dit programma op het moment vol zit. De kans op deelname voor Eemmeer is zeer klein.

Stakeholders en belanghebbenden

Een stakeholder is een persoon, groep of organisatie die belang heeft bij of invloed kan uitoefenen vanuit wet- of regelgeving, op de besluitvorming en uitvoering van ontwikkelingen.

Naast stakeholder zijn er diverse andere belanghebbenden. Zij hebben wel een belang maar geen invloed vanuit wet- of regelgeving op de keuzes die gemaakt worden.

Het algemeen belang en het particulier belang zijn twee perspectieven die vaak een rol spelen in ruimtelijke procedures en beleidsbeslissingen.

Algemeen belang verwijst naar het collectieve belang van de samenleving of een bredere groep mensen. Het gaat om belangen die bijdragen aan het welzijn, de leefbaarheid en de duurzame ontwikkeling van een gebied.

Particulier belang betreft de specifieke belangen van individuen, bedrijven of kleine groepen, die niet per se samenvallen met het algemeen belang.

In ruimtelijke procedures moet een evenwicht worden gezocht tussen deze belangen. Overheden hebben de taak om individuele belangen af te wegen tegen het bredere maatschappelijke belang en tot een rechtvaardig besluit te komen.

We onderscheiden de volgende stakeholders bij deze ontwikkelrichting. De eigenaar van het park, heeft een groot belang en heeft veel invloed op het mogelijke proces. De eigenaren van de recreatieverblijven, hebben ook een groot belang en veel invloed. De provincie Utrecht, heeft redelijke invloed en niet een heel groot belang. De provincie Utrecht heeft aangegeven in eerste instantie niet positief tegenover een transformatie te staan omdat dit niet binnen het geldende beleid past. De gemeente Bunschoten heeft redelijke invloed en een redelijk belang.

Kansen en risico's

In het voorgaande zijn al veel kansen en risico's benoemd. De belangrijkste vatten we hieronder samen:

- + De huidige bewoners kunnen op het park blijven wonen. Er ontstaan geen huisvestingsvraagstukken die bij de andere ontwikkelrichtingen wel aan de orde zijn.
- Locatie voor toevoegen woningen niet toekomstbestendig.
- Een transformatieproces is lang en vraagt veel inzet van alle stakeholders.
- De langdurige erfpachtconstructies kunnen een transformatie belemmeren omdat ze opengebroken moeten worden.
- Bij een transformatie naar wonen verliest de gemeente al haar zeggenschap over het terrein. Deze is er momenteel nog wel aangezien de gemeente de recreatieve functie nog kan handhaven.
- Ongewenst gedrag wordt beloond met dit scenario.

7.2.2 Verblijfsrecreatie met nieuwe ondernemer

Beschrijving

Zoals eerder beschreven zijn er kansen om Eemmeer een nieuwe recreatieve toekomst in te blazen. In de huidige situatie onder de huidige eigenaar in combinatie

met het illegale gebruik is de kans van slagen van een dergelijk scenario klein. Om een recreatieve toekomst voor Eemmeer te realiseren zijn globaal de volgende stappen/ voorwaarden noodzakelijk.

1. Strikte handhaving met betrekking tot permanente bewoning.
2. Door strikte handhaving is het aannemelijk dat veel bewoners zijn te bewegen tot verkoop van het recreatieverblijf.
3. De huidige eigenaar verkoopt het park aan: een toeristische ondernemer die wil vitaliseren of de gemeente.
4. Wanneer de gemeente eigenaar is van het park heeft de gemeente zeggenschap. In dat geval is revitalisering en verkoop aan een geschikte ondernemer mogelijk.
5. In de tussenperiode heeft de gemeente de mogelijkheid om tijdelijke huisvesting voor vluchtelingen of statushouders te realiseren op het park. Ook kan het park intussen dienen als flexibele schil voor de woningmarkt. Hiermee kan ook geld verdiend worden voor het toekomstplan.

Gevolgen toeristisch product

De gevolgen voor het toeristisch product van de gemeente Bunschoten zijn goed. De gemeente heeft twee vakantieparken, waarvan het toeristisch potentieel momenteel niet benut wordt. Revitalisering, mits goed gedaan, verbetert het verblijfsrecreatieve aanbod in de gemeente.

Gevolgen voor het park en de omgeving

Het revitaliseren van het park heeft een positief effect op het park en de omgeving. Op het moment dat Eemmeer wordt gerevitaliseerd zal dit bijdragen aan de kwaliteit van dit buitendijkse recreatiegebied. Met de revitalisering zal de ruimtelijke kwaliteit van park en omgeving ook worden verbeterd.

Benodigde instrumenten en gevolgen bewoners

In het stappenplan is beschreven welke stappen doorlopen moeten worden. Er zal een handavingsplan moeten worden opgesteld waarin ook de menselijke maat wordt meegenomen. Vervolgens zal een revitaliseringsplan moeten worden gemaakt in samenwerking met een nieuwe ondernemer.

Uit het revitaliseringproces kan blijken dat het wenselijk is het omgevingsplan te wijzigen om meer flexibiliteit te bieden.

De persoonsgebonden gedoogbeschikkingen zijn een belemmering in deze ontwikkelrichting. Met het verlopen van de tijd worden dit er steeds minder. Het openbreken van deze beschikkingen is niet reëel.

De bewoners die momenteel illegaal op het park wonen hebben bij deze optie een andere woningen nodig. Dat zal tijd en ook inzet van de gemeente kosten om deze te vinden.

Op het moment dat er gerevitaliseerd wordt zal de kortdurende verhuur aan arbeidsmigranten niet meer wenselijk zijn. In het op te stellen plan zal meegenomen moeten worden of dit tot huisvestingsproblemen leidt en of hier een oplossing voor gezocht moet worden.

Stakeholders

Een stakeholder is een persoon, groep of organisatie die belang heeft bij of invloed kan uitoefenen vanuit wet- of regelgeving, op de besluitvorming en uitvoering van ontwikkelingen.

Naast stakeholder zijn er diverse andere belanghebbenden. Zij hebben wel een belang maar geen invloed vanuit wet- of regelgeving op de keuzes die gemaakt worden.

Het algemeen belang en het particulier belang zijn twee perspectieven die vaak een rol spelen in ruimtelijke procedures en beleidsbeslissingen.

Algemeen belang verwijst naar het collectieve belang van de samenleving of een bredere groep mensen. Het gaat om belangen die bijdragen aan het welzijn, de leefbaarheid en de duurzame ontwikkeling van een gebied.

Particulier belang betreft de specifieke belangen van individuen, bedrijven of kleine groepen, die niet per se samenvallen met het algemeen belang.

In ruimtelijke procedures moet een evenwicht worden gezocht tussen deze belangen. Overheden hebben de taak om individuele belangen af te wegen tegen het bredere maatschappelijke belang en tot een rechtvaardig besluit te komen.

We onderscheiden de volgende stakeholders bij deze ontwikkelrichting. De eigenaar van het park, heeft een groot belang en heeft veel invloed op het mogelijke proces. De eigenaren van de recreatieverblijven, hebben ook een groot belang en veel invloed. De gemeente Bunschoten heeft redelijke invloed en een redelijk belang.

Kansen en risico's

In het voorgaande zijn al veel kansen en risico's benoemd. De belangrijkste vatten we hieronder samen:

- + De verblijfsrecreatie in de gemeente wordt versterkt.
- + Ter plaatse kan een sterke kwaliteitsslag worden gemaakt in de ruimtelijke kwaliteit.
- + In de fase naar het nieuwe gebruik kan het park tijdelijke huisvestingsvraagstukken in de gemeente oplossen. Bijvoorbeeld de huisvesting van statushouders. Het is belangrijk dat de gemeente hierbij de regie heeft.
- + De gemeente wordt mogelijk eigenaar van de grond, en heeft daarmee direct zeggenschap over de toekomstige ontwikkeling van de locatie.
- + Met dit scenario wordt ongewenst gedrag (legaliseren van illegale activiteiten) niet beloond.

- De situatie is op het moment zeer complex rondom de permanente bewoning van de recreatieverblijven en de erfpachtconstructies. De mensen die hier nu permanent wonen moeten bij de transitie elders worden gehuisvest. De oplossing hiervoor ligt niet voor de hand en is niet eenvoudig.
- Deze ontwikkelrichting voorziet in een langdurig traject waarbij sprake is van een onzekere uitkomst. Er kan niet gegarandeerd worden dat het eindbeeld daadwerkelijk gerealiseerd kan worden.

7.2.3 Revitaliseren of opheffen en wonen op andere locatie

Beschrijving

Park Eemmeer is niet een voor de hand liggende locatie voor een woonwijk. Het park sluit niet aan op bestaand bebouwd gebied, en het park ligt niet logisch in het buitendijkse recreatieve lint. Het realiseren van een woonwijk met een goed woon- en leefklimaat en een goede landschappelijke inpassing is lastig op deze locatie.

Gemeente Bunschoten heeft andere potentiële toekomstbestendiger zijn. Deze locaties worden verder verkend en tevens besproken met de provincie. Met daarbij ook de optie Eemmeer op te heffen.

Voor het recreatiepark zijn daarna verschillende mogelijkheden. De gemeente kan het park opheffen, alle bebouwing slopen en de gronden weer agrarisch maken. Daarna kunnen de opties voor Eemmeer worden heroverwogen. Ook een recreatieve toekomst een optie zijn.

Gevolgen toeristisch product

De gevolgen voor het toeristisch product van de gemeente Bunschoten zijn op voorhand niet duidelijk. Dit hangt af van de keuze later in het proces.

Gevolgen voor het park en de omgeving

De ruimtelijke kwaliteit van de omgeving zal verbeteren. Op het moment dat het wonen ergens anders wordt gerealiseerd en de functie van Eemmeer wordt heroverwogen heeft dit vanzelfsprekend gevolgen voor het park en de omgeving. De exacte gevolgen zijn op dit moment nog niet te beschrijven. Wel is het aannemelijk dat de gevolgen voor de omgeving positief zijn, zeker voor het buitendijkse recreatiegebied.

Benodigde instrumenten en gevolgen bewoners

In de beschrijving is globaal beschreven welke stappen doorlopen moeten worden. Hier horen een aantal instrumenten bij. Allereerst moeten de mogelijkheden voor woningbouw op andere locaties nader worden onderzocht, onderbouwt en vastgelegd in de Omgevingsvisie en het woonprogramma.

Het omgevingsplan zal op termijn mogelijk gewijzigd moeten worden om meer flexibiliteit te bieden of een andere functie aan de gronden te geven.

Nadere afstemming met de provincie over het opnemen van uitbreidingslocaties in de daarvoor bestemde provinciale stukken is noodzakelijk.

De persoonsgebonden gedoogbeschikkingen kunnen een belemmering zijn in deze ontwikkelrichting. Een nieuwe woning klinkt aantrekkelijk maar brengt natuurlijk ook financiële gevolgen en een verhuizing met zich mee. Het is niet vanzelfsprekend dat men hier altijd in mee gaat.

De bewoners die momenteel illegaal op het park wonen hebben bij deze optie een andere woning nodig. De vraag is of zij ook een voorkeursbehandeling krijgen. Anders zal op een andere manier een nieuwe woning gevonden moeten worden.

Voor arbeidsmigranten moeten worden onderzocht of dit tot huisvestingsproblemen leidt en of hier een oplossing voor gezocht moet worden.

Stakeholders

Een stakeholder is een persoon, groep of organisatie die belang heeft bij of invloed kan uitoefenen vanuit wet- of regelgeving, op de besluitvorming en uitvoering van ontwikkelingen.

Naast stakeholder zijn er diverse andere belanghebbenden. Zij hebben wel een belang maar geen invloed vanuit wet- of regelgeving op de keuzes die gemaakt worden.

Het algemeen belang en het particulier belang zijn twee perspectieven die vaak een rol spelen in ruimtelijke procedures en beleidsbeslissingen.

Algemeen belang verwijst naar het collectieve belang van de samenleving of een bredere groep mensen. Het gaat om belangen die bijdragen aan het welzijn, de leefbaarheid en de duurzame ontwikkeling van een gebied.

Particulier belang betreft de specifieke belangen van individuen, bedrijven of kleine groepen, die niet per se samenvallen met het algemeen belang.

In ruimtelijke procedures moet een evenwicht worden gezocht tussen deze belangen. Overheden hebben de taak om individuele belangen af te wegen tegen het bredere maatschappelijke belang en tot een rechtvaardig besluit te komen.

We onderscheiden de volgende stakeholders bij deze ontwikkelrichting. De eigenaar van het park, heeft een groot belang en heeft veel invloed op het mogelijke proces. De eigenaren van de recreatieverblijven, hebben ook een groot belang en veel invloed. De gemeente Bunschoten heeft veel invloed en een groot belang.

Kansen en risico's

In het voorgaande zijn al veel kansen en risico's benoemd. De belangrijkste vatten we hieronder samen:

- + De kwaliteit van het landschap wordt verbeterd wanneer het park wordt opgeheven of gerevitaliseerd.
- + In de nieuwe situatie is er sprake van een goed woon- en leefklimaat, en is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

- Lang traject met de nodige afstemming en onderhandelingen met de provincie, met een onzekere uitkomst
- Op het park is sprake van een eigendomssituatie met erfpachtconstructies.

7.3 Scenario Wijdland

Voor park Wijdland voorzien wij, mede door de buitendijkse ligging, één haalbare ontwikkelrichting.

7.3.1 Vitaliseren: 'recreatief' tweede huisjespark

Beschrijving

Wijdland heeft een hoge recreatieve kwaliteit. Het park is beoordeeld als vitaal in de vitaliteitsscan. De recreatieverblijven op het park hebben een goede, moderne uitstraling, en zijn goed onderhouden. De recreatieve beleving op het park is goed. Ook is de ligging aan het water uitstekend voor een recreatieve functie, mede omdat hier een goede combinatie gemaakt kan worden met de jachthaven.

Hiermee is Wijdland zeer geschikt als tweede huisjespark met mogelijkheden tot kortdurende verhuur. Met deze recreatieve functie wordt het buitendijkse recreatiegebied met strand, haven, hotel en sport verder versterkt.

Voor dit scenario zijn de volgende stappen noodzakelijk:

1. Strikte handhaving op permanente bewoning.

2. Voor de bewoners van het park is een overgangsperiode nodig om een nieuwe plek te vinden.
3. Er dient een toekomstplan gemaakt te worden in samenspraak met het park.
4. Om het recreatief toekomstperspectief te garanderen is borging van het recreatief gebruik van groot belang. Duidelijke sturing op het gebruik van de recreatieverblijven, het onderhoud en de uitstraling is noodzakelijk door middel van juridische regelingen.

Gevolgen toeristisch product

Deze ontwikkelrichting draagt bij aan het toeristisch product van de gemeente Bunschoten. Het vakantiepark wordt weer recreatief gebruikt en eventuele kortdurende verhuur kan toeristen aantrekken.

Gevolgen voor het park en de omgeving

Het revitaliseren van het park heeft een positief effect op de omgeving. Het buitendijkse recreatiegebied wordt versterkt door het terugbrengen van de recreatieve functie op Wijdland. Met een goed toekomstplan kan ook de ruimtelijke kwaliteit, die al goed is, worden behouden en verbeterd.

Benodigde instrumenten en gevolgen bewoners

Onder beschrijving is globaal beschreven welke stappen doorlopen moeten worden. Hier horen een aantal instrumenten bij. Er zal een handhavingplan moeten worden opgesteld waarin ook de menselijke maat wordt meegenomen.

Met het park zal een revitaliseringsplan worden opgesteld.

Het omgevingsplan zal mogelijk gewijzigd moeten worden te wijzigen om meer flexibiliteit te bieden.

De bewoners die momenteel illegaal op het park wonen hebben bij deze optie een andere woning nodig. Hier zal vooraf over nagedacht moeten worden. Wat doet de gemeente en wat is verantwoordelijkheid van de bewoners zelf. Deze overweging is onderdeel van het op te stellen handhavingplan.

Stakeholders

Een stakeholder is een persoon, groep of organisatie die belang heeft bij of invloed kan uitoefenen vanuit wet- of regelgeving, op de besluitvorming en uitvoering van ontwikkelingen.

Naast stakeholder zijn er diverse andere belanghebbenden. Zij hebben wel een belang maar geen invloed vanuit wet- of regelgeving op de keuzes die gemaakt worden.

Het algemeen belang en het particulier belang zijn twee perspectieven die vaak een rol spelen in ruimtelijke procedures en beleidsbeslissingen.

Algemeen belang verwijst naar het collectieve belang van de samenleving of een bredere groep mensen. Het gaat om belangen die bijdragen aan het welzijn, de leefbaarheid en de duurzame ontwikkeling van een gebied.

Particulier belang betreft de specifieke belangen van individuen, bedrijven of kleine groepen, die niet per se samenvallen met het algemeen belang.

In ruimtelijke procedures moet een evenwicht worden gezocht tussen deze belangen. Overheden hebben de taak om individuele belangen af te wegen tegen het bredere maatschappelijke belang en tot een rechtvaardig besluit te komen.

We onderscheiden de volgende stakeholders bij deze ontwikkelrichting. De eigenaren van de recreatieverblijven, hebben een groot belang en veel invloed.

De ondernemers in het recreatiegebied hebben een redelijk belang en weinig invloed. De gemeente Bunschoten heeft redelijke invloed en een redelijk belang.

Kansen en risico's

- + Het buitendijkse recreatiegebied wordt versterkt door deze ontwikkeling.
- + De ontwikkeling past binnen het geldende planologische regime.
- + Het vakantiepark blijft behouden in de toekomst en gaat weer meer onderdeel uitmaken van het toeristisch product van de gemeente.

- + Deze ontwikkeling past binnen de kaders van de provinciale verordening.
- + Wanneer er met het park een goed toekomstplan gemaakt wordt, kan er een kwaliteitsslag ter plaatse worden gemaakt.
- + Er worden nieuwe mogelijkheden gecreëerd voor kortdurende toeristische verhuur.
- + De ontwikkeling kan aansluiten bij het Programma Aanpak vakantieparken Utrecht.
- Het beëindigen van de permanente bewoning is een complex proces.
- De huidige eigenaar lijkt het recreatief ondernemerschap te ontbreken.
- Dit scenario veroorzaakt mogelijk dat er in één keer veel recreatieobjecten op de markt komen. Momenteel is er wel sprake van een wachtlijst voor het aanschaffen van een woning op het park.
- De eigendomssituatie ter plaatse maakt de ontwikkeling van een toekomstplan complex.