

Bestemmingsplanwijziging

Strandpaviljoen At Sea B.V. Drontermeerdijk 13 te Dronten



Opdrachtgever
Naam : Strandpaviljoen At Sea B.V.
Postadres : Drontermeerdijk 13, 8251 PV Dronten

Rombou
Bezoekadres : Jufferenwal 30, 8011 LE Zwolle
Postadres : Postbus 432, 8000 AK Zwolle

Datum : 10 juni 2022
Status : Definitief
Projectnummer : 6610473116
Projectleider : T.S. Vos
Telefoon : +31 (0)88 236 8236
E-mail : info@rombou.nl

Inhoudsopgave

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Toekomstbestendige bedrijfslocatie	3
1.3	Leeswijzer	3
2	AT SEA	4
2.1	Omgeving	4
2.2	Ondernemers	5
2.3	De klant	5
2.4	Bedrijfslocatie	6
3	BESTEMMINGSPLAN	9
3.1	Algemeen	9
3.2	De huidige bestemmingen	10
3.3	Bestaande situatie	11
3.4	Gewenste toekomstige ontwikkelingen	13
3.5	Gewenste aanpassingen bestemmingsplan	14
4	SFEERIMPRESSIE	23

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Drontenmeerdijk 13 exploiteren de heer en mevrouw Duffels een horecagelegenheid en evenementenlocatie, genaamd Strandpaviljoen At Sea B.V. (verder: At Sea). Het sfeervolle At Sea is aan de oostkant van de Drontermeerdijk gelegen. Ter ondersteuning en versterking van de horecagelegenheid is een kleinschalige camping aanwezig met speelvoorzieningen voor jong (speeltuin) en oud (escaperoom).

Op 7 december 2021 heeft overleg plaatsgevonden met de heer Van den Bosch van de gemeente Dronten over de toekomst en de plannen van At Sea. Afsproken is om in een verzoek aan de gemeente de wensen van At Sea ten aanzien van hun ontwikkelingsmogelijkheden uiteen te zetten. Maar ook uitdrukkelijk in te gaan op het bedrijf, de bedrijfsfilosofie en de ondernemers die At Sea runnen. Voorliggend rapport is de uitwerking van dit verzoek.

Aan het einde van het verzoek worden concrete voorstellen voor aanpassingen van het bestemmingsplan. Deze aanpassingen zijn wenselijk in verband met de toekomst van At Sea. Deels om voor de benodigde flexibiliteit en deels om ervoor te zorgen dat (reeds) aanwezige voorzieningen kunnen worden behouden.

1.2 Toekomstbestendige bedrijfslocatie

Om ook in de toekomst aantrekkelijk te blijven als horeca voor het publiek moet er continu worden geïnvesteerd in de accommodatie. Als horecagelegenheid moet je je flexibel opstellen en doorlopend meebewegen om voldoende toekomstperspectief te behouden. At Sea heeft in de basis de plek en ruimte om een goed draaiend restaurant en bar te exploiteren, maar moet wel kunnen inspelen op de marktvraag.

1.3 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 het project beschreven waarvoor de vergunning wordt aangevraagd en wat de stikstofemissie is die vrijkomt bij de uitvoering van het project. In hoofdstuk 3 wordt het huidige bestemmingsplan en een voorstel van aanpassing hiervan beschreven. Middels foto's wordt in hoofdstuk 4 een sfeerimpressie gegeven.

2 At Sea

2.1 Omgeving

Deze paragraaf geeft de visie van de gemeente en provincie weer op de directe omgeving van At Sea. Het strand, het meer en het gebied waar At Sea gevestigd is.

2.1.1 Strand

“Daarnaast is er de mogelijkheid te recreëren op de stranden die langs de randmeren zijn gesitueerd. Dronten heeft een zestig kilometer lange kustlijn met ongeveer zeventien kilometer aan stranden en voorlanden. In de afgelopen jaren is er hard gewerkt aan een kwaliteitsslag om alle stranden een kwaliteitsimpuls te geven. Om deze stranden goed te kunnen onderhouden is de meerderheid van de stranden in beheer bij de aangrenzende recreatieondernemers en ligt de exploitatie van de stranden nu bij de beheerders in het gebied. Strand Kamperhoek vormt hierop een uitzondering. Op de stranden bevinden zich diverse strandpaviljoens: De Oase, De Fazant en De Klink.”¹ At Sea bevindt zich op de locatie van voormalig strandpaviljoen De Oase. Middels een beheersovereenkomst onderhoudt At Sea een strook strand, dat deels openbaar terrein is waar 's zomers recreanten komen zonnen en zwemmen en 's winters komen schaatsen. At Sea heeft een beheerder in loondienst, die samen met zijn vrouw woonachtig is op het terrein van At Sea. 's Avonds wordt ongewenst bezoek weggestuurd van het strand en de parkeerplaats en overdag wordt het terrein onderhouden.

2.1.2 Oostrand Flevoland

De gemeente Dronten ziet het belang van recreatie in de oostrand van Flevoland in en wenst deze te versterken. *“De gemeente wil in de komende jaren het belang van de oostrand voor recreatie en toerisme vergroten en het gebied nog meer als toeristische regio of landstreek op de kaart zetten. Versterking van recreatie en toerisme kan een substantiële bijdrage leveren aan de noodzakelijke groei van werkgelegenheid van de gemeente Dronten en de Provincie Flevoland. op een aantal plaatsen kan de kwaliteit en de uitstraling van de recreatievoorzieningen worden verbeterd door een beter beheer en een goede landschappelijke inpassing. De bosgebieden in de randmeerzone worden aantrekkelijker en toegankelijker gemaakt voor recreanten. Hierbij wordt door zonering een goede afstemming met natuurwaarden bewerkstelligd. in het noordelijk deel van de randmeerzone (tussen Ketelhaven en de elburgerbrug) ligt het accent op extensieve recreatie en in het zuidelijk deel (tussen de elburgerbrug en Hardersluis) op meer intensieve vormen van recreatie.”² At Sea bevindt zich tussen de Ketelhaven en de Elburgerbrug en richt zich op extensieve recreatie.*

¹ Beleidsnota Toerisme en Recreatie 2008 – gemeente Dronten

² Structuurvisie Dronten 2030

2.1.3 Drontermeer

De naam verkapt het belang van water voor At Sea. Ook de gemeente Dronten ziet het recreatieve belang van water. *“Water is aantrekkelijk voor recreanten en toeristen en Dronten biedt op dit gebied diverse mogelijkheden”. “Grotere boten kunnen alleen gebruik maken van de vaargeul in het Veluwemeer. In het Drontermeer en het Vossemeer is deze beperking nog groter. Hier is alleen de doorgaande vaargeul geschikt voor grotere vormen van watersport. Surfen en catamaranzeilen zijn juist goed mogelijk in deze wateren.” “Het water speelt een belangrijke rol in de belevingswaarde en aantrekkelijkheid van het gebied.”*

In de SWOT analyse van de Beleidsnota 2008 benoemt de gemeente Dronten de volgende bedreiging: *“Kwaliteit uitrustingsniveau en uitstraling diverse toeristisch-recreatieve aanbieders die niet meer voldoen aan kritische consument met hoge verwachtingen.”* De gemeente wenst op een actieve wijze behulpzaam te zijn bij het verkrijgen van de benodigde vergunningen en middelen.³

2.2 Ondernemers

De heer en mevrouw Duffels zijn twee jonge ondernemers. Nadat hun (schoon)vader de locatie heeft aangekocht in 2018, hebben de twee ondernemers sinds 2018 de dagelijkse leiding over At Sea. De kersverse ondernemers kwamen direct voor behoorlijke uitdagingen te staan. Door verhoging van de dijk dreigde de bedrijfslocatie twee jaar moeilijk bereikbaar te zijn en in 2020 deed Covid-19 haar intrede met alle gevolgen van dien. Uitdagingen en risico's horen bij het ondernemerschap. De ondernemers zijn gemotiveerd een toekomstbestendige bedrijfslocatie te realiseren.

2.2.1 Visie/missie

“Bezoekers laten genieten van onze prachtige locatie tussen het groen aan het water” aldus de missie van At Sea. Waarbij wordt ingezet op het zoveel mogelijk behouden van de natuurlijke aspecten, bijvoorbeeld door het gebruik van houtmaterialen en groen en het optimaal inzetten van de locatie aan/het uitzicht op het water.

At Sea wil graag zo duurzaam als mogelijk werken in alles wat ze doen. Dit houdt in dat producten die ze aanschaffen goed onderhouden moeten worden zodat die langdurig mee gaan. Maar dit geldt ook voor de werkgelegenheid. Afgelopen periode is voor de horeca een zware periode geweest waardoor o.a. personeel schaars is geworden. De medewerkers behouden is daardoor een flinke uitdaging geworden. Continuïteit in werk, balans tussen werk en privé en opleidingen voor medewerkers zijn allemaal pijlers die voor At Sea ook onder de noemer duurzaam vallen.

2.3 De klant

At Sea bedient vrijwel alle beroepsgroepen/ leeftijdsgroepen.

Ondanks dat At Sea zich richt op jonge gezinnen (25 tot 35) met kinderen komen alle leeftijden voorbij.

Zo zie je bijvoorbeeld dat er doordeweeks veel zakelijke lunches zijn. Op de vrijdag er veel mensen trouwen en de zondagochtend en einde middag de ouderen graag een kopje

³ Beleidsnota Toerisme en Recreatie 2008 – gemeente Dronten

koffiedrinken bij At Sea. Zo is At Sea een van de weinige locaties in de omgeving die geschikt is voor grote bruiloften en/of zakelijke evenementen.

2.4 Bedrijfslocatie

De bedrijfslocatie bestaat uit een parkeerterrein, restaurant en camping. At Sea investeert volop in het aantrekkelijker maken van het terrein door aanplant van kleurrijke struiken als boeren Jasmijn. Recent is geïnvesteerd in een regenhaspel om ook in de droge periodes de bomen, struiken en bloemen in goede conditie te kunnen houden.

2.4.1 Restaurant At Sea

Het restaurant vormt het hart van At Sea. Alle activiteiten op de bedrijfslocatie zijn faciliterend en ondergeschikt aan het restaurant, met het doel de bezoeker te kunnen (blijven) bedienen in het restaurant. Het restaurant zorgt voor het grootste deel van de inkomsten van het bedrijf. Niet alleen qua ruimte is restaurant At Sea uniek in de omgeving, maar de ligging en daardoor de beleving maakt restaurant At Sea tot een toprestaurant. Het gevoel dat je bijna op het water zit en waar op een warme zomerdag mooie zeilbootjes en bidders aankunnen meren is een beleving op zich. Daarnaast heeft At Sea ruime parkeergelegenheid en een grote zaal waar een congres of bruiloft prima gehouden kunnen worden.

2.4.2 Camping At Sea

Het kampeerterrein van At Sea bestaat uit 40 kampeerplaatsen.

Safaritenten

Een deel van de camping bevindt zich direct aan het meer, waar 8 safaritenten zijn gesitueerd met vrij uitzicht op het water. Deze tenten worden voornamelijk geboekt door gezinnen die gemiddeld vijf dagen verblijven en uitstapjes doen naar de omliggende dorpen en steden. Daarnaast staan er op het veld achter de familietenten nog eens 8 safaritenten. Dit zijn twee- en vier persoons tenten. Deze tenten zijn handig voor een kort verblijf tijdens feesten en partijen in het restaurant. Uiteraard kunnen deze tenten ook voor langere periodes verhuurd worden.

Kampeerplaatsen

In en aan het bosgebied zijn 10 kampeerplaatsen gerealiseerd. Waar gasten heerlijk kunnen verblijven met hun eigen camper/caravan of tent. Deze staan in een gezellige ronding vlak bij het water.

Dagkampeerplaatsen

Langs de bomerij op de parkeerplaats bevinden zich dagkampeerplaatsen, waar passanten maximaal 24 uur kunnen verblijven met hun camper of caravan.

Ondergeschikte functie

In tegenstelling tot nabijgelegen kampeerterreinen, die zich aan de westzijde van de Drontermeerdijk bevinden, is de functie van de camping van At Sea (geopend van april – oktober) ondergeschikt aan de horecagelegenheid. Alle activiteiten op het terrein worden ontplooid om de klant te kunnen bedienen in het restaurant.

2.4.3 Beleving 'At Sea'

De bedrijfsnaam 'At Sea' doet het al vermoeden; alles is gericht op genieten van de locatie aan het Drontermeer. Op de beleving 'At Sea'. Een kopje koffie of lunch op het terras met uitzicht over het Drontermeer, wakker worden op de veranda van de sararitent met uitzicht over het strand en Drontermeer, voor het slapen gaan met de voeten in het zand op een stoel voor de camper genieten van de avondzon over het Drontermeer. De ondernemers willen de bedrijfslocatie zodoende inrichten en benutten, dat maximaal kan worden ingezet op deze beleving. Deze beleving is passend bij het unieke karakter van Flevoland en versterkt de belevingswaarde van Flevoland. "De creativiteit van ondernemers is hierbij onontbeerlijk" aldus de provincie Flevoland.⁴ De ondernemers van At Sea hebben zich de afgelopen jaren op creatieve wijze ingezet voor de beleving van de recreant. Zo heeft zij onder andere een escaperoom als all weather voorziening gerealiseerd.

2.4.4 Speelvoorzieningen

Zowel het restaurant als de camping wordt veelvuldig bezocht door gezinnen met jonge kinderen. Op het terrein zijn zodoende speelfaciliteiten gerealiseerd, een springkussen en een speeltuin, welke toegankelijk zijn vanaf zowel de camping als het restaurant. Gezien het feit dat ook deze speelfaciliteiten 'at sea' gelegen zijn, zijn deze voorzien van een lage omheining, die kleine kinderen op afstand houdt van het naastgelegen water.

2.4.5 Beheer locatie

At Sea heeft een beheerder in loondienst, die samen met zijn vrouw woonachtig is op het terrein van At Sea. 's Avonds wordt ongewenst bezoek weggestuurd van het strand en de parkeerplaats en overdag wordt het terrein onderhouden.

Om deze beheerders en het onderhoud van stranden en groen te kunnen bekostigen heeft At Sea de inkomsten nodig van de camping.

2.4.6 Toekomstige ontwikkelingen

Receptie

Vanaf de Drontermeerdijk slaat de campingbezoeker af en volgt hij zijn weg over de parkeerplaats van At Sea. In de praktijk parkeren campingbezoekers eerst hun auto en eventuele aanhanger eerst op de parkeerplaats om bij de hoofdingang zijn weg door het restaurant te banen en zich bij de bar aan te melden voor de camping. Om het parkeren van de voertuigen en het verkeer in het restaurant te vermijden en een duidelijke scheiding tussen restaurant- en campingbezoekers te creëren, is At Sea voornemens receptie te realiseren aan het begin van het kampeerterrein. Zodoende worden onnodige parkeer- en vervoersbewegingen op de parkeerplaats voorkomen en blijft de focus in het restaurant bij de gasten die komen eten. In afbeelding 4 is weergegeven waar de receptie wordt gerealiseerd.

Dagkamperen meer 'At Sea'

⁴ Uitvoeringsagenda Recreatie & Toerisme Flevoland 2018 – 2022, Provincie Flevoland

De dagkampeerplaatsen bevinden zich momenteel aangrenzend aan de bomenrij op de parkeerplaats. Deze locatie bevindt zich relatief dicht op de naastgelegen N-weg en geparkeerde voertuigen nemen het zicht op het Drontermeer weg. Dagkampeergasten verzoeken geregeld of ze hun voertuig mogen parkeren op de grasstrook aan het strand, echter is dit momenteel niet toegestaan. Om gasten een betere 'at sea'-beleving te kunnen bieden, wensen de ondernemers de dagkampeerplaatsen te verplaatsen naar de andere kant van de parkeerplaats, aan het strand, 'at sea'. In afbeelding 5 is de huidige en gewenste locatie weergegeven.

3 Bestemmingsplan

3.1 Algemeen

Zoals aangegeven is flexibiliteit nodig om blijvend te kunnen meebewegen met een veranderende marktvraag om voldoende toekomstperspectief te behouden. De Corona-pandemie heeft dit nog eens goed duidelijk gemaakt. Vanwege de maatregelen die golden en gelden tijdens de Corona-pandemie is bijvoorbeeld een uitbreiding van het oppervlakte noodzakelijk om een gelijk aantal gasten te kunnen plaatsen. Gescheiden ruimte met een eigen ingang en sanitair maakt het mogelijk om toch groepen gasten tot een bepaalde maximale omvang te ontvangen.

Het is overigens niet de bedoeling om een grootschalige uitbreiding van het hoofdgebouw (restaurant) te realiseren. Het gaat hoofdzakelijk om het faciliteren en organiseren van nieuwe (ondergeschikte of neven-) activiteiten. Het bestaande restaurant blijft de 'corebusiness'. Een kleinschalige uitbreiding van het bebouwd oppervlakte in vergelijking tot de bestaande en vergunde situatie is gewenst.

Met de uitbreiding van het terras aan de zuidzijde (tentoverkapping) kan Restaurant At Sea gelijktijdig verschillende groepen ontvangen en van elkaar gescheiden houden. Ook de escaperoom is een vorm van actieve ontspanning (voor zowel de zakelijke al particuliere markt) die op dit moment een grote aantrekkingskracht heeft. Uiteindelijk is het faciliteren van deze activiteit er op gericht om het aantal bezoekers binnen de horeca te verhogen in combinatie met lunch, borrel of diner (omzet).

De camping is ook te zien als een nevenactiviteit van de horeca. In de periode van april t/m oktober is het – in combinatie met een feest of een korte vakantie – mogelijk om te overnachten op het kampeerterrein. In de periode november t/m maart is het terrein afgesloten. Het is niet de bedoeling om de safaritenten aan het einde van het kampeerseizoen af te breken. In verband met de levensduur en het duurzame karakter worden de tenten in deze periode buiten gebruik gesteld.

Ook dit is weer een voorbeeld van een flexibele invulling, kijkend naar de vraag uit de markt. Op dit moment is kamperen in eigen land in trek, maar worden er wel eisen gesteld aan het comfort (luxe).

In paragraaf 3.2 is een overzicht gegeven van het huidige bestemmingsplan en de vigerende bestemming van At Sea. Voor de ontwikkeling / toekomstbestendigheid van het bedrijf biedt het huidige bestemmingsplan te weinig flexibiliteit. In paragraaf 3.3 is aangegeven welke voorzieningen / activiteiten op dit moment aanwezig zijn. In paragraaf 3.4 wordt ingegaan op de gewenste toekomstige ontwikkelingen (receptie en de locatie van het dagkamperen). In paragraaf 3.5 worden concrete voorstellen gedaan om aanpassingen in het bestemmingsplan voor de locatie At Sea door te voeren teneinde de gewenste ontwikkelingsruimte te bieden dan wel om al gedane investeringen / uitbreiding in

overeenstemming te brengen met het bestemmingsplan. Ook voor de worden voorstellen gedaan ten aanzien van de gewenste toekomstige ontwikkelingen.

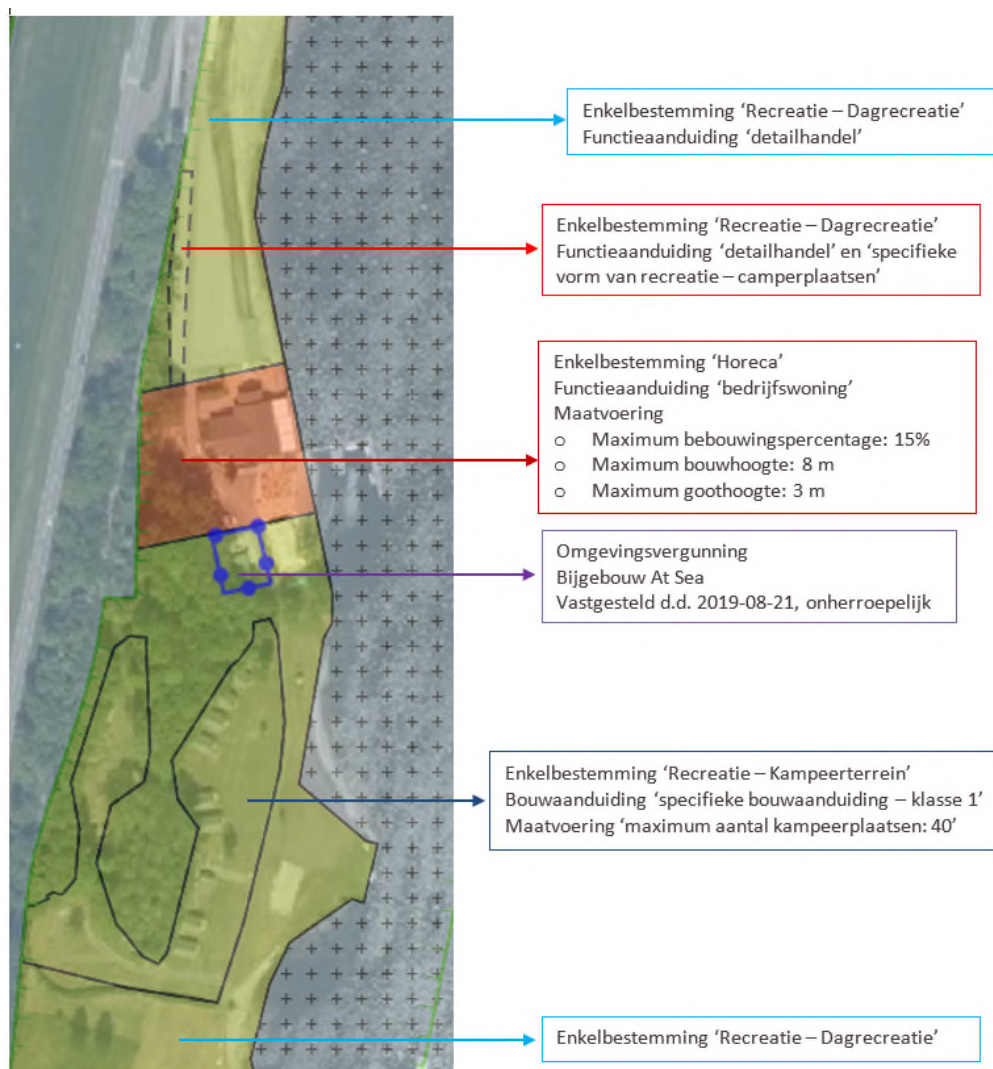
3.2 De huidige bestemmingen

Het bestemmingsplan dat vigeert ter plaatse van At Sea is het Bestemmingsplan Randmeerzone (geconsolideerde versie d.d. 2013-06-27). Een samenvatting van de geleden bestemmingen is hieronder weergegeven.

Het complete terrein heeft de gebiedsaanduidingen:

- 'geluidzone – weg'
- 'vrijwaringszone – dijk'

De enkelbestemmingen, functieaanduiding, maatvoeringen e.d. zijn door middel van de navolgende afbeelding overzichtelijk weergegeven.

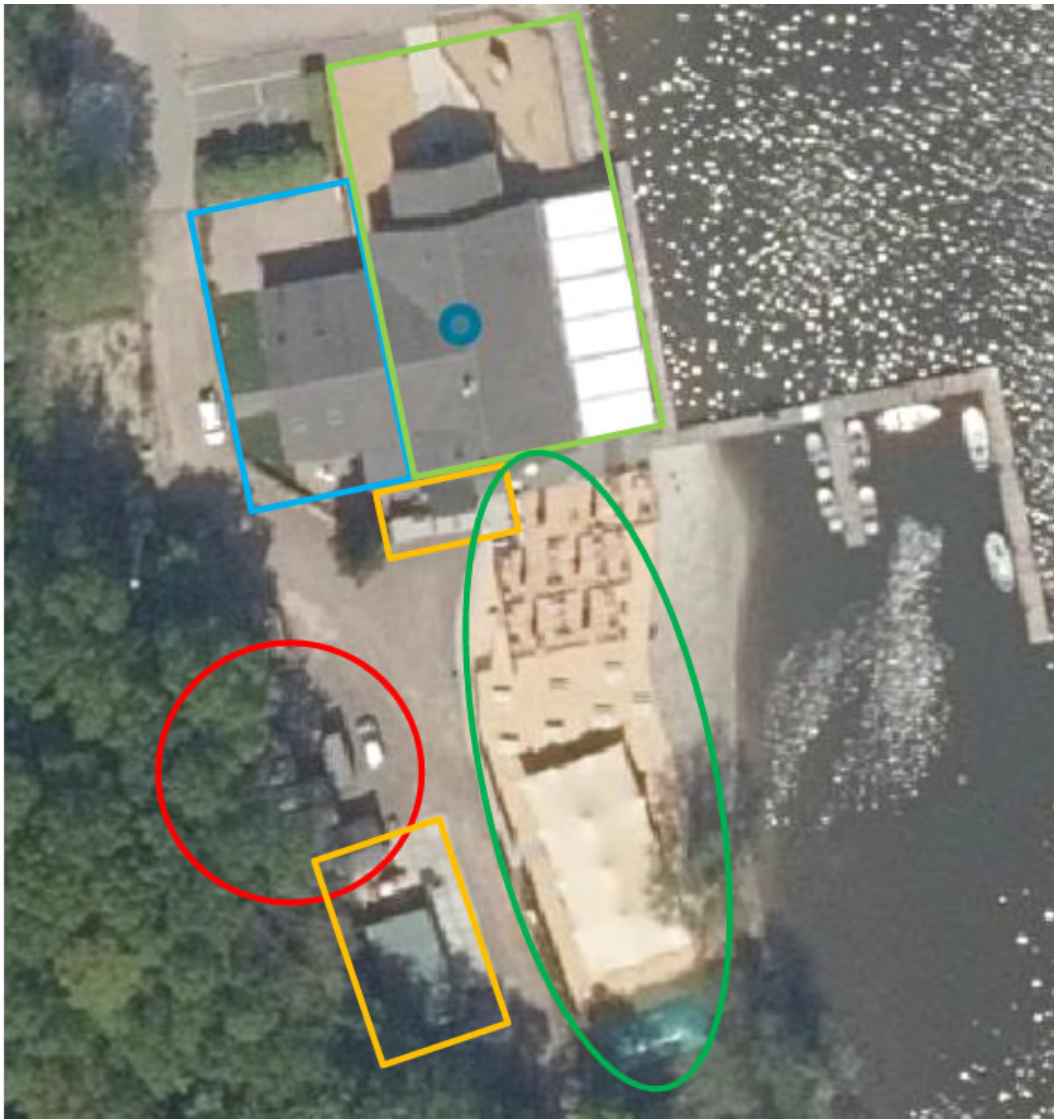


Afbeelding 1: Huidige bestemmingen

3.3 Bestaande situatie

3.3.1 Horeca activiteiten

- Hoofdentree en restaurant (inclusief zomer- en wintererker);
- Bedrijfswoning en bijgebouwen;
- Terras (deel overkapt met een tentconstructie) en speelvoorziening
- Opslagvoorzieningen (kapschuur, koelcellen);
- Escaperoom.



Afbeelding 2: Luchtfoto met activiteiten horeca

Zie voor de bestaande situatie ook de foto's in de bijlage.

Sinds 1993 staat er al een legale horecagelegenheid (inclusief bedrijfswoning) op deze locatie. In de afgelopen jaren zijn er – in verband met de uitbreiding en aanpassing van de activiteiten – nog de volgende vergunningen verleend:

- Vergunningsvrij realiseren speeltoestel d.d. 15 juni 2016 (OV 2016-0417);
- Omgevingsvergunning terrasoverkapping d.d. 04-04-2017 (OV 2017-0036)
- Omgevingsvergunning loods d.d. 21-08-2019 (OV 2017-0430);

- Omgevingsvergunning wintererker d.d. 01-07-2019 (OV 019-0414);
- Omgevingsvergunning entree d.d. 23-06-2021 (OV 2021-0251).

Ook beschikt het restaurant over een drank- en horecaverunning, laatst gewijzigd op 1 september 2020 (2019-0947/10848). Voor de escaperoom, de tentoverkapping en het speeltoestel is geen omgevingsvergunning afgegeven.

3.3.2 Verblijfsrecreatieve activiteiten

- Kampeerterrein (kampeerplekken);
- **Safaritenten (8 stuks);**
- Speelvoorziening / volleybalveld;
- Sanitair gebouw;



Afbeelding 3: Luchtfoto met activiteiten verblijfsrecreatie

3.4 Gewenste toekomstige ontwikkelingen

3.4.1 Receptie

De wens is om een receptie te realiseren aan het begin van het kampeerterrein. Zodoende worden onnodige parkeer- en vervoersbewegingen op de parkeerplaats van het restaurant voorkomen en blijft de focus in het restaurant bij de gasten die komen eten. De campinggasten checken in bij de receptie. In afbeelding 4 is de gewenste plek van de receptie aangegeven.



Afbeelding 4: plaats receptie

3.4.2 Dagkamperen meer 'At Sea'

De locatie van de dagkampeerplaatsen (camperplaatsen) is ongunstig omdat de geparkeerde voertuigen het zicht op het Drontermeer wegneemt. Verzocht wordt de dagkampeerplaatsen te verplaatsen naar de andere kant van de parkeerplaats, aan het strand, 'At Sea'. De oppervlakte van het terrein waar dagparkeren is toegestaan blijft nagenoeg gelijk. Zie ook afbeelding 5, waarin de gewenste locatie weergegeven.



Afbeelding 5: verplaatsen dagkampeerplaatsen

3.5 Gewenste aanpassingen bestemmingsplan

In deze paragraaf is aangegeven welke aanpassingen van het bestemmingsplan wenselijk zijn in verband met de toekomst van At Sea. Deels voor de benodigde flexibiliteit en deels om ervoor te zorgen dat (reeds) aanwezige voorzieningen behouden kunnen blijven. Daarbij worden specifiek de volgende bedrijfsmiddelen in beschouwing genomen:

- de bestaande en vergunde gebouwen;
- het terras, de speelvoorzieningen;
- de schutting (tussen het terras en de weg naar de camping);
- de safaritenten en de parkeerplaatsen;
- escaperoom.

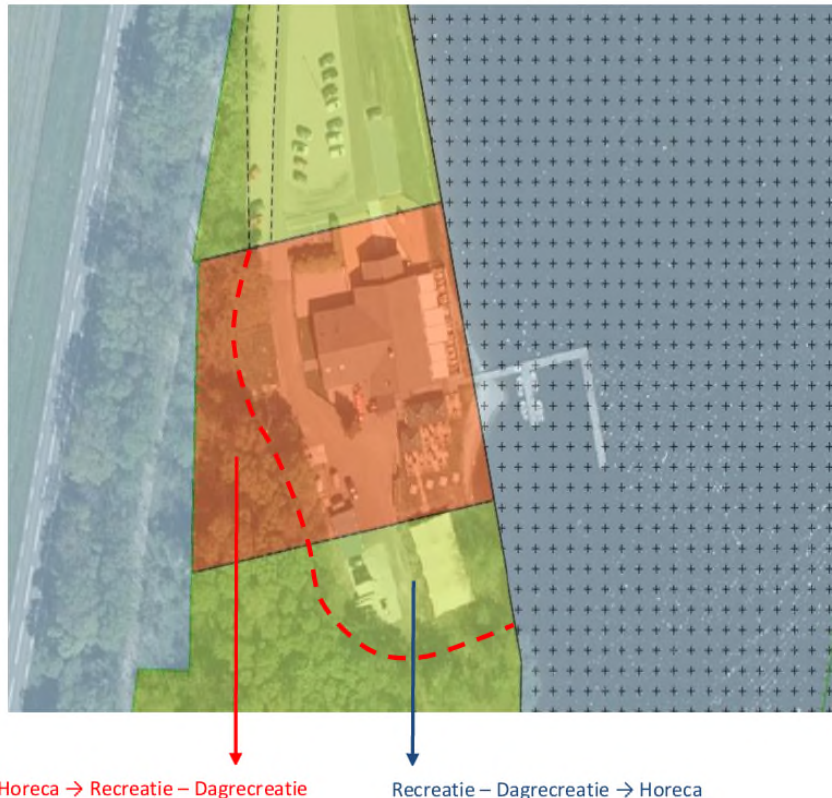
Er wordt voor de verschillende bestemmingen concreet ingegaan op de benodigde aanpassingen in de verbeelding en de regels.

3.5.1 Bestemming 'Horeca'

De activiteiten van At Sea zijn in overeenstemming met de bestemmingsomschrijving van de bestemming Horeca (artikel 8). Een deel van de bijbehorende gebouwen en bouwwerken ligt echter buiten deze bestemming. Wij willen voorstellen om het bestemmingsplan op onderdelen aan te passen.

A. Aanpassing verbeelding

De bestemming Horeca ligt voor een groot deel op met bomen begroeide grond. Deze grond is functioneel en praktisch niet in te richten en te gebruiken ten behoeve van horecadoeleinden. Voorgesteld wordt om de begrenzing van de bestemming Horeca te wijzigen waarbij het oppervlakte gelijk blijft.



Horeca → Recreatie – Dagrecreatie

Recreatie – Dagrecreatie → Horeca

Afbeelding 6: Voorstel (indicatief) aanpassing begrenzing bestemmingsvlak 'Horeca'

- o De insteek is dat met de wijziging de bestaande en vergunde gebouwen (restaurant en kapschuur) evenals de aanwezig bouwwerken (tent, speeltuin, springkussen, schutting en terras) binnen de bestemming Horeca komen te liggen;
- o De aanwezige escaperoom bestaat uit een aantal aan elkaar gekoppelde verrijdbare schafketen. Omdat binnen de bestemming Horeca speelvoorzieningen zijn toegestaan, is het voorstel om de escaperoom binnen deze bestemming te houden;
- o Op de verbeelding is aangegeven dat binnen de bestemming Horeca een maximum bebouwingspercentage van het terrein is toegestaan van 15%. De oppervlakte van het vlak met de bestemming 'Horeca' is circa 4.500 m² groot. Dit zou betekenen dat maximaal 675 m² aan bebouwing aanwezig mag zijn. De huidige en vergunde bebouwing is al meer dan 1.000 m², wat neerkomt op een bebouwingspercentage van circa 25%. Om voldoende planologische ruimte te creëren voor de al aanwezige bouwwerken alsmede ontwikkelingsruimte te hebben voor (eventuele) toekomstige uitbreidingen wordt verzocht het bebouwingspercentage te verhogen naar 40%.

B. Aanpassing regels

De bestemmingsomschrijving Horeca is opgenomen in artikel 8.

- o Binnen deze bestemmingsomschrijving is de mogelijkheid van het realiseren van een terras niet opgenomen. Voorgesteld wordt om terrassen als een bijbehorende voorziening aan de regels van artikel 8.1 toe te voegen. Aandachtspunt: terras wel/niet een bouwwerk (vergelijk schutting);
- o Binnen de bestemming Horeca zijn speelvoorzieningen toegestaan. De gerealiseerde speelvoorzieningen (tent, springkussen) liggen op dit moment echter geheel of deels buiten deze bestemming. Met de (oppervlakte neutrale) aanpassing op de verbeelding van de bestemming 'Horeca' conform afbeelding 6 is er niet langer sprake van strijdigheid;
- o De tent bij de speeltuin kan op grond van de begripsomschrijving worden gezien als een overkapping. Een overkapping is omschreven als: "een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder wanden dan wel met ten hoogste één wand" (artikel 1.62). Binnen de bouwregels van de bestemming Horeca zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan (artikel 8.2.2). De hoogte mag maximaal 10 meter bedragen en de afstand tot de niet naar de weg gekeerde grenzen van het bestemmingsvlak moet ten minste 10,00 m bedragen. Met de aanpassing van de bestemming 'Horeca' is er niet langer sprake van strijdigheid. Aandachtspunt: nagaan wat de afstand van de tent bij de speeltuin is uit de grens van het bestemmingsvlak. Indien deze minder is, kan dit bouwwerk dan als bestaand worden gezien. Voor bestaande bouwwerken geldt de bestaande afstand indien deze op minder dan 10 meter uit de grens staat.
- o Omdat het terrein van At Sea afloopt, is de bouwhoogte van een schutting (windscherm) van 2 meter niet toereikend. Om die reden wordt voorgesteld om de bouwhoogte met 0,5 meter te verhogen.

Voorstel aanpassen regels bestemmingsplan (aangegeven in rood)

Artikel 1 Begripsbepaling

Terras: het buiten de besloten ruimte van het horecabedrijf en/of –instelling liggend gebied, waar – al dan niet overdekt- zitgelegenheid wordt geboden en waar dranken en/of etenswaren worden verstrekt.

Artikel 8 Horeca

8.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijfsgebouwen ten behoeve van horeca in de vorm van restaurants of daarmee naar de aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen horecabedrijven;
 - b. in pandige bedrijfswoningen, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'; met daaraan ondergeschikt;
 - c. educatieve c.q. informatieve voorzieningen;
- en mede bestemd voor:
- d. het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten vanwege een weg, ter plaatse van de aanduiding 'geluidszone-weg';
 - e. de bescherming, ophoging, verbreding en verbetering van het doelmatig en veilig functioneren van de nabijgelegen waterkering, ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone-dijk';
- met de daarbijbehorende:
- f. parkeervoorzieningen;
 - g. **terrassen**;
 - h. speelvoorzieningen;

- i. tuinen, erven en terreinen;
- j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

8.2 Bouwregels

8.2.1. Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. per bestemmingsvlak mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van één bedrijf worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning" mag ten hoogste één in pandige bedrijfswoning worden gebouwd;
- c. de goot- en bouwhoogte van een gebouw en het bebouwingspercentage van het bestemmingsvlak zal ten hoogste het ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot-, bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%) (40%)' aangegeven hoogte respectievelijk percentage bedragen;
- d. de dakhelling van een gebouw zal ten minste 20° en ten hoogste 60° bedragen.

8.2.2. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 10,00 m bedragen;
- b. de afstand van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot de niet naar de weg gekeerde grenzen van het bestemmingsvlak zal ten minste 10,00 m bedragen, tenzij de bestaande afstand minder is, in welk geval de bestaande afstand geldt;
- c. **de bouwhoogte van een schutting / windscherm bedraagt ten hoogste 2,50 m**

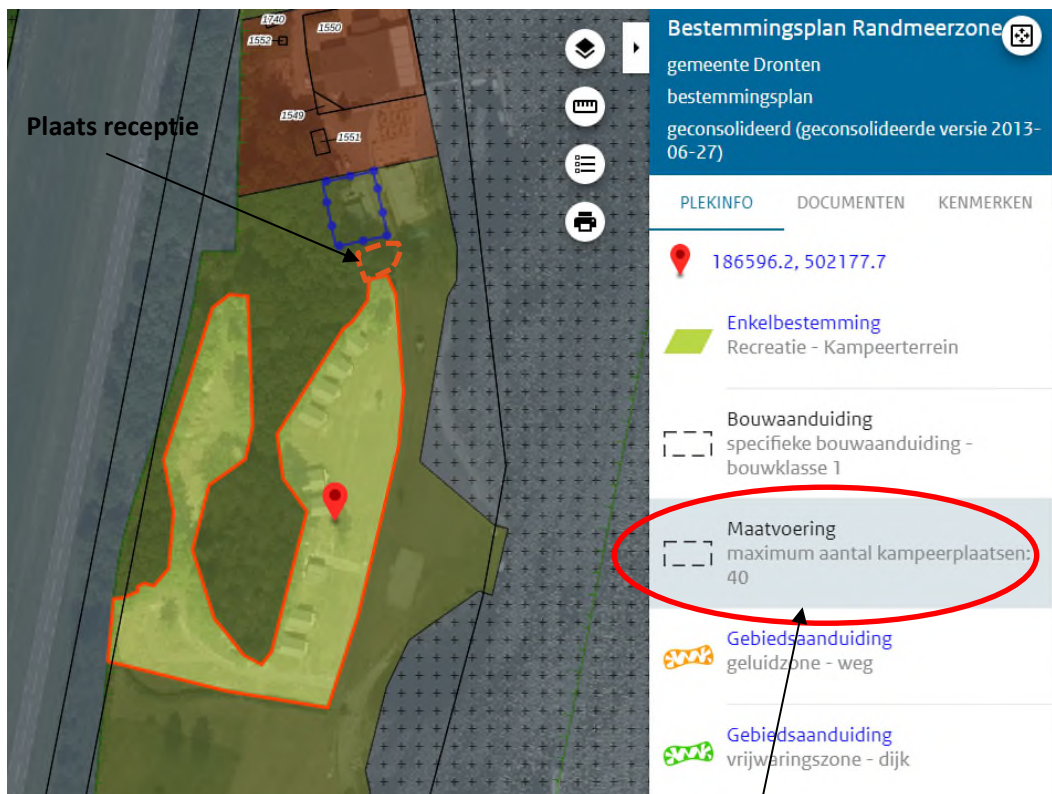
3.5.2 Bestemming 'Recreatie – Kampeerterrein'

Ten zuiden van Restaurant At Sea ligt een voormalig kampeerterrein. In het verleden is dit terrein gebruikt voor het kamperen met tenten en caravans. In het voorjaar van 2018 zijn hier 8 safaritenten geplaatst. De verhuur van de safaritenten is als ondergeschikte nevenactiviteit van de horeca opgestart. De tenten worden hoofdzakelijk verhuurd aan gasten die een feest bij Restaurant At Sea houden. Omdat de safaritenten aan het einde van het kampeerseizoen niet worden afgebroken (na 1 november), is er sprake van plaatsgebonden kampeermiddelen. Deze zijn alleen toegestaan binnen de op de verbeelding aangegeven aanduiding 'specifieke vorm van recreatie -plaatsgebonden kampeermiddelen'. Deze aanduiding ontbreekt echter. Wij willen voorstellen om het bestemmingsplan op onderdelen aan te passen.

A. Aanpassing verbeelding

Het terrein dat is weergegeven als kampeerterrein is op zich voldoende. In verband met de receptie is een geringe vergroting van het kampeerterrein aan de noordzijde wél gewenst zodat de receptie van de camping binnen deze bestemming komt te liggen.

Verder kent de verbeelding de maatvoering: maximum aantal kampeerplaatsen: 40. Wij willen voorstellen om deze aanduiding te wijzigen en de aanduiding 'specifiek vorm van recreatie 'plaatsgebonden kampeermiddelen' op te nemen. Het maximum van totaal 40 kan hierbij worden gehanteerd, waarbij er maximaal 30 plaatsgebonden kampeermiddelen aanwezig mogen zijn. Met de aanpassing van de aanduiding kunnen de 8 safaritenten blijven staan en is er ruimte om in de toekomst het aantal plaatsgebonden kampeermiddelen (in de vorm van trekkershutten, chalets, safaritenten of naar aard daarmee vergelijkbare kampeermiddelen) uit te breiden.



Afbeelding 7: Huidige begrenzing verblijfsrecreatie (groen opgelicht) en dagrecreatie (groen)

Opnemen aanduiding 'specifiek vorm van recreatie 'plaatsgebonden kampeermiddelen' voor maximaal 30 plaatsen

B. Aanpassing regels

De bestemmingsomschrijving is opgenomen in artikel 16. Met de aanpassing van de aanduiding op de verbeelding moeten de regels daarop worden aangepast.

Het realiseren van een receptie is niet toegestaan op basis van de bouwregels in combinatie met de Bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bouwklasse 1'. Voorgesteld wordt om het realiseren van een receptiegebouw ten dienste van het kampeertrein op te nemen in de bouwregels, verbonden aan een maximale oppervlakte van 12 m² en een bouwhoogte van 2,20 meter.

Voorstel aanpassen regels bestemmingsplan (aangegeven in rood)

Artikel 16: Recreatie – Kampeertrein

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - Kampeertrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ~~standplaatsen voor kampeermiddelen met uitzondering van plaatsgebonden kampeermiddelen;~~

- b. standplaatsen voor **maximaal 40** kampeermiddelen met inbegrip van **maximaal 30** plaatsgebonden kampeermiddelen en daarbijbehorende bijgebouwen, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie -plaatsgebonden kampeermiddelen';
- c. ten hoogste 2 boomhutten met een maximale hoogte van 5 meter;
- d. gebouwen, voorzover ten dienste van het kampeerterrein;
- ~~e. trekkershutten, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie –trekkershutten';~~
- f. waterkering;
- g. waterhuishoudkundige doeleinden;
- h. (.....)

16.2. Bouwregels

16.2.1. Gebouwen ten dienste van een kampeerterrein

Voor het bouwen van de in lid 16.1 onder c genoemde gebouwen gelden de volgende regels:

- a. als gebouw mogen uitsluitend de in lid 16.1 onder c genoemde gebouwen worden gebouwd, waarbij ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bouwklasse 1', 'specifieke bouwaanduiding - bouwklasse 2' per aanduiding de volgende voorzieningen mogen worden gebouwd:

Aanduiding	Toegestane voorzieningen
(sba – b1)	sanitaire voorzieningen onderhoud en beheer receptie
(sba – b2)	(....)

- b. indien ter plaatse de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' is aangegeven, zal het bebouwingspercentage van een bestemmingsvlak ten hoogste het in de aanduiding aangegeven percentage bedragen;
- c. de bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen zullen achter de naar de weg(en) gekeerde gevel(s) van de bedrijfswoning dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd;
- d. de maatvoering van een gebouw zal voorts voldoen aan de eisen die in het volgende bouwschema zijn gesteld:

Functie van een gebouw	Maximale oppervlakte / inhoud		Goothoogte in m	Dakhelling in °		Bouwhoogte in m
	Per gebouw	Gezamenlijk				
sanitair en onderhoud en beheer	50 m ²	-	3,00	-	-	5,00
overige bedrijfsgebouwen	-	-	6,00	-	60	9,00
Bedrijfswoning	1.000 m ³	-	6,00	30	60	9,00
bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen bij de bedrijfswoning	-	120 m ²	3,50	-	60	8,00
receptie	20 m²	-	-	-	-	2,20

3.5.3 Bestemming 'Recreatie – Dagrecreatie'

Het overige deel van de in gebruik zijnde gronden worden gebruikt ten behoeve van dagrecreatie en parkeerterrein. Ten zuiden van At Sea zijn aan de waterkant nabij de safaritenten

is een speeltoestel gebouwd en een volleybalveld aangelegd. Alhoewel deze mede ten behoeve van de dagrecreatie zijn gerealiseerd, zijn binnen de bestemming dagrecreatie het oprichten van speelvoorzieningen niet toegestaan. Aan de noordkant van At Sea is een belangrijk deel ingenomen ten behoeve van het parkeren van gasten van het restaurant.

A. Aanpassing verbeelding

Het terrein dat ten zuiden van het restaurant is weergegeven ten behoeve van dagrecreatie (zie afbeelding 7) is correct. Door binnen deze bestemming een specifieke aanduiding op te nemen voor speelvoorzieningen, kunnen de bestaande voorzieningen worden gelegaliseerd.

Op het terrein ten noorden van het restaurant is binnen de bestemming dagrecreatie de functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie – camperplaatsen' opgenomen. Verzocht wordt om deze functieaanduiding te verplaatsen conform afbeelding 5. Met deze verplaatsing blokkeren de campers minder het zicht op het Drontermeer.

B. Aanpassing regels

De bestemmingsomschrijving is opgenomen in artikel 10. Met de aanpassing van de aanduiding 'speelvoorziening' op de verbeelding zullen de regels daarop ook aangepast moeten worden.

Het parkeren aan de noordkant van At Sea plaatsvindt binnen de bestemming 'Recreatie – Dagrecreatie' is conform de bestemmingsomschrijving niet toegestaan. Het voorstel is om het parkeren ten behoeve van het restaurant binnen deze bestemming als ondergeschikte activiteit aan de beschrijving toe te voegen.

Voorstel aanpassen regels bestemmingsplan (aangegeven in rood)

Artikel 10 Recreatie - Dagrecreatie

10.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - Dagrecreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. strand;
- b. sport- en dagrecreatieve voorzieningen met de daarbijbehorende gebouwen, ter plaatse van de aanduiding 'sport';
- c. voorzieningen ten behoeve van de reddingsbrigade met de daarbijbehorende gebouwen, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - reddingsbrigade';
- d. educatieve en dagrecreatieve voorzieningen, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - educatieve voorzieningen';
- e. gebouwen ten behoeve van sanitaire voorzieningen;
- f. speelvoorzieningen en speeltoestellen;**
- g. standplaatsen voor campers, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - camperplaatsen';
- h. standplaats ten behoeve van een snack-kiosk, ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
- i. waterkering;
- j. waterhuishoudkundige doeleinden;

waarbij de instandhouding van de natuurlijke en landschappelijke waarden wordt nagestreefd;

en mede bestemd voor:

- k. het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten vanwege een weg, ter plaatse van de aanduiding ‘geluidzone – weg’;
- l. de bescherming van de grondwaterkwaliteit, ter plaatse van de gebiedsaanduiding ‘milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied’;
- m. de bescherming, ophoging, verbreding en verbetering van het doelmatig en veilig functioneren van de nabijgelegen waterkering, ter plaatse van de aanduiding ‘vrijwaringszone – dijk’;

met de daarbij behorende:

- n. **parkeerplaatsen**;
- o. groenvoorzieningen;
- p. aanleggelegenheid;
- q. erven en terreinen;
- r. bouwwerken, geen gebouw zijnde.

3.5.4 Gebiedsaanduiding Vrijwaringszone – dijk

Op het complete terrein (restaurant-recreatie-parkeerplaatsen) is de gebiedsaanduiding ‘Vrijwaringszone – dijk’ opgenomen. Het is niet mogelijk om de regels van het artikel 40.6 te wijzigen. Dit in verband met de hoofdfunctie van de dijk: bescherming. Voor de realisatie van gebouwen en bouwwerken en de herziening van het bestemmingsplan is de goedkeuring nodig van het Waterschap, waarbij rekening moet worden gehouden met de gebiedsaanduiding.

Toelichting overleg Waterschap Zuiderzeeland

Op 20 september 2018 heeft er een vooroverleg plaatsgevonden met de heer Van der Molen. In overleg tussen Waterschap en gemeente is er in het bestemmingsplan een ruime zone opgenomen, met de gebiedsaanduiding ‘Vrijwaringszone – dijk’. In de praktijk hanteert het waterschap een andere zone-indeling, zoals op onderstaande figuur is weergegeven.



Afbeelding 8: beschermingszones Drontermeerdijk (bron: Waterschap Zuiderzeeland)

De volgende zones worden door het Waterschap onderscheiden:

- a. kernzone waterkering;
- b. beschermingszone buitenkant;
- c. tussenbeschermingszone;
- d. buitenbeschermingszone.

Simpel gesteld mag er in zone a niet worden gebouwd, in zone b bij hoge uitzondering en ten aanzien van zone c en d zijn er weinig tot geen beperkingen. Zolang At Sea in het bestemmingsplan rekening houdt met de zones a en b, dan zal het waterschap hier naar verwachting akkoord mee gaan. In hoeverre de regels nog moeten worden aangepast moet in een vervolgoverleg met het waterschap worden besproken.

4 Sfeerimpressie



Foto 1: Na het verlaten van de N306 kiest bezoeker tussen het openbare strand (links) en At Sea (rechts)



Foto 2: Gewenste locatie dagkampeerplaatsen op grasstrook aan het strand



Foto 3: Safaritenten op camping At Sea met uitzicht op het meer



Foto 4: plaats voor kampeermiddelen



Foto 5: Uitzicht 'At Sea'



Foto 6: Gewenste locatie receptie bij toegang terrein camping At Sea



Foto 7: Omheinde speeltuin



Foto 8: Omheind springkussen



Foto 9: Strandvolleybalveld op camping At Sea



Foto 10: Sfeervolle bar & restaurant At Sea



Foto 11: Zomererker en buitenterras At Sea

Jufferenwal 30
Postbus 432
8000 AK Zwolle

t +31 (0)88 236 8236
e info@rombou.nl
i www.rombou.nl