

A series of overlapping, semi-transparent green geometric shapes, primarily parallelograms and trapezoids, arranged in a dynamic, layered fashion on the right side of the page.

Bestemmingsplan "Dronten - Drontermeerdijk 13 (D5005)"

Rombou

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

Datum : 25 maart 2024

Status : Ontwerp
Projectleider : E.W. Lamberts
Telefoon : 08 8236 8236
E-mail : info@rombou.nl

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	6
1.1	Aanleiding	6
1.2	Ligging plangebied	6
1.3	Vigerende bestemmingsplan	7
1.4	Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2	Planbeschrijving	10
2.1	Huidige situatie	10
2.2	De toekomstige situatie	11
2.3	Planologische wijzigingen	15
Hoofdstuk 3	Beleidskader	21
3.1	Algemeen	21
3.2	Rijksbeleid	21
3.3	Provinciaal beleid	27
3.4	Gemeentelijk beleid	33
Hoofdstuk 4	Milieu- en omgevingsaspecten	39
4.1	Ecologie	39
4.2	Cultuurhistorie en archeologie	43
4.3	Waterparagraaf	44
4.4	Bedrijven en milieuzonering	52
4.5	Geluid	53
4.6	Bodem	54
4.7	Luchtkwaliteit	55

4.8	Externe veiligheid	56
4.9	Kabels en leidingen	56
4.10	M.e.r.-beoordeling	56
Hoofdstuk 5	Juridische planopzet	58
5.1	Algemeen	58
5.2	Juridische vormgeving	58
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid	61
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	61
6.2	Economische uitvoerbaarheid	61
Bijlagen		
Bijlage 1	Rapportage bestemmingsplanwijziging At Sea	
Bijlage 2	Aeriusberekening realisatiefase	
Hoofdstuk 1	INLEIDENDE REGELS	100
Artikel 1	Begrippen	100
Artikel 2	Wijze van meten	108
Hoofdstuk 2	BESTEMMINGSREGELS	110
Artikel 3	Horeca	110
Artikel 4	Recreatie - Dagrecreatie	112
Artikel 5	Recreatie - Kampeerterrein	115
Hoofdstuk 3	ALGEMENE REGELS	120
Artikel 6	Anti-dubbeltelbepaling	120
Artikel 7	Algemene gebruiksregels	121
Artikel 8	Algemene aanduidingsregels	122
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	124

Hoofdstuk 4	OVERGANGS- EN SLOTREGELS	125
Artikel 10	Overgangsrecht	125
Artikel 11	Slotregel	127
Bijlagen		
Bijlage 1	Toetsingskader	
Bijlage 2	Bedrijvenlijst kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten	

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemers exploiteren aan de Drontermeerdijk 13 in Dronten een horecagelegenheid en evenementenlocatie, genaamd Strandpaviljoen At Sea B.V. 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 en oud.

Op 7 december 2021 heeft overleg plaatsgevonden met de gemeente Dronten over de toekomst en de plannen van At Sea. Naar aanleiding van dit overleg is een rapport uitgewerkt waarin de wensen van At Sea ten aanzien van hun ontwikkelingsmogelijkheden uiteen zijn gezet. Het rapport is als bijlage 1 aan deze toelichting toegevoegd.

Door middel van de brief van 30 maart 2023 laat de gemeente weten in te stemmen met de wenselijke ontwikkelingen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- Het initiatief dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- Een anterieure/planschadeovereenkomst wordt aangegaan;
- De oppervlakte van de te bouwen receptie maximaal 20 m² zal bedragen.

Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld om de beschreven ontwikkelingen planologisch - juridisch mogelijk te maken. Hierin is tevens milieuhygiënisch inpasbaarheid getoetst. Tenslotte worden eerder vergunde situaties in het bestemmingsplan meegenomen.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de Drontermeerdijk 13 in Dronten.

De globale begrenzing van het plangebied is in afbeelding 1 weergegeven met een rode stippellijn. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de bijbehorende verbeelding.



Afbeelding 1: begrenzing plangebied

1.3 Vigerende bestemmingsplan

Ter plaatse is bestemmingsplan Randmeerzone van kracht. Dit bestemmingsplan is op 24 november 2011 vastgesteld en op 27 juni 2013 onherroepelijk geworden.

Het complete plangebied heeft de gebiedsaanduidingen:

- geluidzone – weg'
- vrijwaringszone – dijk'

De gronden met de gebiedsaanduiding 'geluidzone weg' zijn mede bestemd voor het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten vanwege een weg. De gronden met de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk' zijn mede bestemd voor de bescherming, ophoging, verbreding en verbetering van het doelmatig en veilig functioneren van de nabijgelegen waterkering.

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



Afbeelding 2: vigerende bestemmingen binnen het plangebied

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijfsgebouwen ten

behoefte van horeca in de vorm van restaurants of daarmee naar de aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen horecabedrijven en inpandige bedrijfswoningen, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'. Ondergeschikt zijn educatieve c.q. informatieve voorzieningen toegestaan.

De voor 'Recreatie - Dagrecreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor strand, gebouwen ten behoeve van sanitaire voorzieningen, waterkering, waterhuishoudkundige doeleinden, waarbij de instandhouding van de natuurlijke en landschappelijke waarden wordt nagestreefd met de daarbij behorende groenvoorzieningen, aanleggelegenheid, erven en terreinen, bouwwerken geen gebouwen zijnde.

De voor 'Recreatie - Kampeerterrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor standplaatsen voor kampeermiddelen met uitzondering van plaatsgebonden kampeermiddelen, gebouwen, voorzover ten dienste van het kampeerterrein, waterkering en waterhuishoudkundige doeleinden.

Ter plaatse van het ingetekende besluitvlak (blauwe stippellijn in afbeelding 2) is een omgevingsvergunning verleend voor in het afwijking van het bestemmingsplan het bouwen van een loods ten behoeve van opslag en stalling.

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De toelichting is opgebouwd uit zeven hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de bestaande en toekomstige situatie. Hoofdstuk 3 gaat in op het relevant beleid van de provincie en de gemeente. De haalbaarheid van het plan wordt in hoofdstuk 4 aangetoond voor wat betreft de relevante milieuaspecten. De juridische planbeschrijving is als hoofdstuk 5 opgenomen. Hoofdstuk 6 geeft tenslotte de informatie over de uitvoerbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Sinds 1993 is de horecagelegenheid (inclusief bedrijfswoning) op het adres aan de Drontermeerdijk 13 in Dronten aanwezig. De bedrijfslocatie bestaat in hoofdzaak uit een restaurant, parkeerterrein en een camping.

In de afgelopen jaren zijn – in verband met de uitbreiding en aanpassing van de activiteiten – 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).

Het restaurant beschikt over een drank- en horecavergunning, laatst gewijzigd op 1 september 2020 (2019-0947/10848).

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.

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 botters 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.

Ten zuiden van het restaurant is het kampeerterrein aanwezig. Dit terrein is door de ligging in en aan het bosgebied fraai landschappelijk ingepast. Het kampeerterrein heeft een capaciteit van 40 kampeerplaatsen en is alleen geopend in het kampeerseizoen (april - oktober). Ten behoeve van het kamperen is een sanitairgebouw aanwezig van circa 21 m² (6,10 m bij 3,40 m).

Aan de noordzijde van het restaurant, langs de bomenrij op de parkeerplaats, bevinden zich dagkampeerplaatsen, waar passanten maximaal 24 uur kunnen verblijven met hun camper of caravan.

Ter ondersteuning en versterking van de horecagelegenheid zijn op het terrein van At Sea tot speelvoorzieningen aanwezig zoals een speeltuin, springkussen, volleybalveld en een escaperoom.

2.2 De toekomstige situatie

In deze paragraaf is de gewenste toekomstige situatie beschreven. Een aantal ontwikkelingen zijn inmiddels tot uitvoering gebracht en worden door middel van het voorliggende bestemmingsplan positief bestemd.

2.2.1 Algemeen

Om ook in de toekomst aantrekkelijk te blijven als horeca voor het publiek moet er continu worden geïnvesteerd in de accommodatie. Initiatiefnemers willen de bedrijfslocatie zo inrichten en benutten, dat maximaal kan worden ingezet op de beleving van de locatie aan het Drontermeer. Deze beleving is passend bij het unieke karakter van Flevoland en versterkt de belevingswaarde van Flevoland.

De locatie van initiatiefnemer is in de huidige situatie reeds fraai landschappelijk ingepast. Vanaf de Drontermeerdijk is het zicht op de locatie gering door de aanwezige groensingel. De ligging van het kampeerterrein in en aan het bosgebied en het goede beheer van het groen maakt dat ook hier sprake is van een goede landschappelijke inpassing.

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

Gezien de bestaande landschappelijke inpassing en de inspanningen die door initiatiefnemers worden gepleegd om het terrein nog aantrekkelijker te maken, levert het uitwerken van een landschaps- of erfplan geen toegevoegde waarde op.

2.2.2 Terras en speelvoorziening

Aan de zuidzijde van het restaurant is een terras gerealiseerd met een oppervlakte van circa 200 m². Met de uitbreiding van het terras kan Restaurant At Sea gelijktijdig verschillende groepen ontvangen en van elkaar gescheiden houden. In afbeelding 3 is het terras geel gemarkeerd aangegeven.



Afbeelding 3: terras en tentoverkapping

Vanaf het terras hebben de bezoekers een schitterend uitzicht over het water. Het terras bevindt zich binnen de bestemming Horeca.

Omdat zowel het restaurant als de camping veelvuldig wordt bezocht door gezinnen met jonge kinderen is ten zuiden van het terras een terrein ingericht als speelvoorziening. 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.

In afbeelding 3 is deze speelvoorziening met een zwarte stippellijn indicatief aangegeven. Binnen dit speelterrein is een overkapping (stretchtent) en een springkussen aanwezig. De overkapping is rood gemarkeerd aangegeven en heeft een hoogte van maximaal 3,5 meter.

Binnen de rode stippellijn zijn de aan elkaar gekoppelde verrijdbare schafketen aanwezig van de escaperoom.

2.2.3 Grondgebonden kamperen

In het zuidelijk deel van het plangebied ligt een kampeerterrein met een capaciteit voor 40 kampeermiddelen. In het verleden is dit terrein gebruikt voor het kamperen met tenten en caravans.

Kamperen in eigen land is in trek, echter worden door de recreant wel eisen gesteld aan het comfort (luxe). Initiatiefnemer speelt hierop in door volledig ingericht safaritenten / blokhutten te verhuren.

De verhuur van de safaritenten / blokhutten is een ondergeschikte nevenactiviteit van de horeca. De kampeermiddelen worden zowel verhuurd aan gasten die een feest bij Restaurant At Sea houden als door gezinnen die wat langer blijven uitstapjes doen naar de omliggende dorpen en steden.

Omdat de safaritenten / blokhutten aan het einde van het kampeerseizoen niet worden afgebroken (na 1 november), is er sprake van plaatsgebonden kampeermiddelen.

2.2.4 Dagkampeerplaatsen

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 initiatiefnemers om de functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie-camperplaatsen' te verplaatsen naar de andere kant van de parkeerplaats, aan het strand, 'at sea'. In paragraaf 2.3.3 is de nieuwe ligging van de functieaanduiding ingetekend.

2.2.5 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 van maximaal 20 m² 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 met een rood vierkant weergegeven waar de receptie wordt gerealiseerd.



Afbeelding 4: plaats receptie

2.3 Planologische wijzigingen

Om de gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken zijn wijzigingen van het geldend bestemmingsplan noodzakelijk. Dit kan gaan om een aanpassing van de verbeelding en/of een aanpassing van de regels.

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.

2.3.1 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. De volgende wijzigingen worden doorgevoerd:

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 nagenoeg gelijk blijft.



Afbeelding 5: Voorstel (indicatief) aanpassing begrenzing bestemmingsvlak 'Horeca'

- 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;
- De aanwezige escaperoom bestaat uit een aantal aan elkaar gekoppelde vrijrijdbare schaftketen. Omdat binnen de bestemming Horeca speelvoorzieningen zijn toegestaan, wordt deze speelvoorziening binnen de bestemming Horeca gehouden;
- 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 het bebouwingspercentage verhoogd naar 40%.

B. Aanpassing regels

- Binnen deze bestemmingsomschrijving is de mogelijkheid van het realiseren van een terras niet opgenomen. Aan de bestemmingsomschrijving wordt het hebben van terrassen als een bijbehorende voorziening bij de Horeca bestemming toegevoegd;
- Binnen de bestemming Horeca zijn speelvoorzieningen toegestaan. Met de aanpassing van het bestemmingsvlak Horeca komen de speelvoorzieningen binnen deze bestemming te liggen;
- Omdat het terrein van At Sea afloopt, is de bouwhoogte van een schutting (windscherm) van 2 meter niet toereikend. Om die reden wordt de bouwhoogte van een schutting / windscherm mogelijk gemaakt van 2.5 meter hoogte.

2.3.2 Bestemming 'Recreatie – Kampeerterrein'

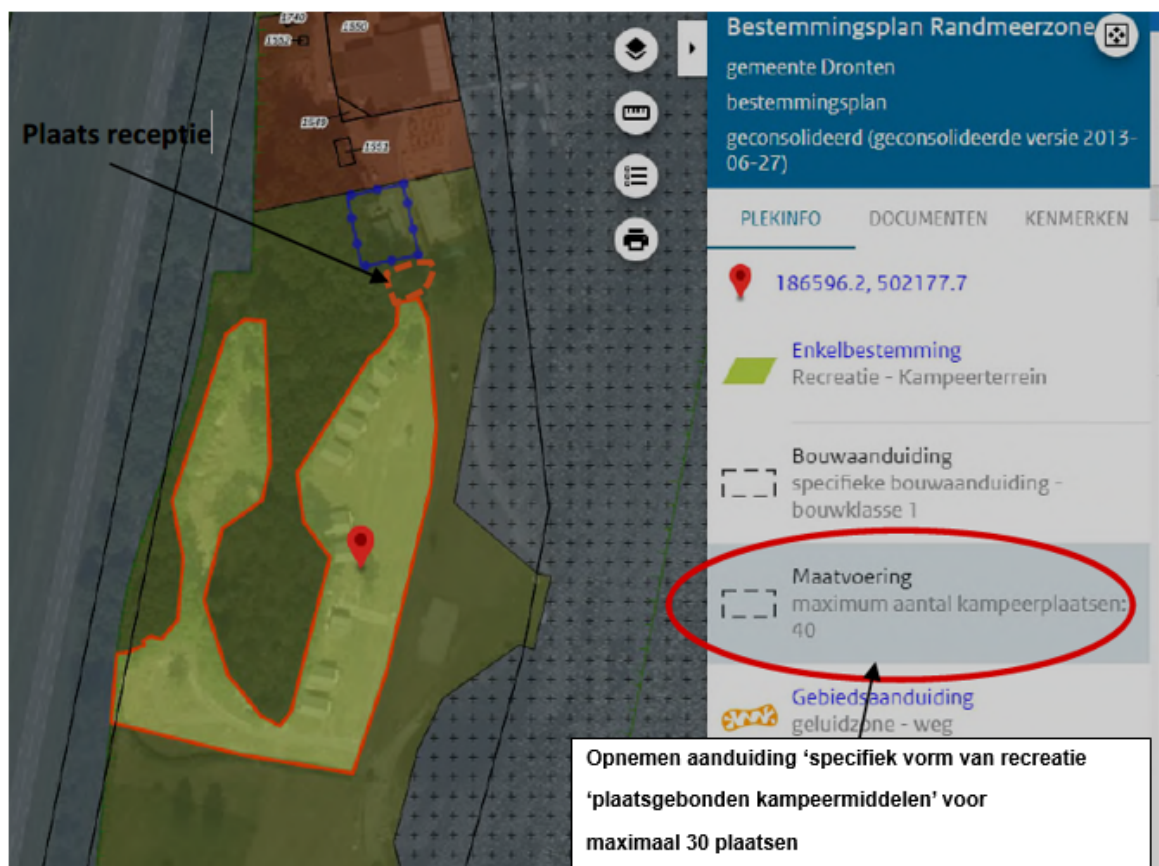
A. Aanpassing verbeelding

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 gewenst zodat de receptie van de camping binnen deze bestemming komt te liggen. Aan de westzijde is een klein deel van het bestemmingsvlak gelegen binnen de kernzone van de dijk. Op verzoek van het waterschap is het bestemmingsvlak hier is verkleind. Per saldo blijft de oppervlakte van het kampeerterrein nagenoeg gelijk.

De verbeelding kent verder de maatvoering: 'maximum aantal kampeerplaatsen: 40'.

Om het planologisch mogelijk te maken grondgebonden kampeermiddelen te plaatsen wordt de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie -plaatsgebonden kampeermiddelen' op het bestemmingsvlak 'Recreatie - Kampeerterrein' gelegd.

Zie voor de kleine uitbreiding van het kampeerterrein en het bestemmingsvlak waarop de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie -plaatsgebonden kampeermiddelen' wordt gelegd de onderstaande afbeelding.



Afbeelding 6: kleine uitbreiding kampeerterrein en bestemmingsvlak met aanduiding 'specifieke vorm van recreatie -plaatsgebonden kampeermiddelen'

Het maximum van totaal 40 kampeerplaatsen blijft gehandhaafd. Ter plaatse van het bestemmingsvlak 'Recreatie - Kampeerterrein' wordt de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - plaatsgebonden kampeermiddelen' toegevoegd. Hiermee wordt geregeld dat ter plaatse van het kampeerterrein maximaal 30 plaatsgebonden kampeermiddelen aanwezig mogen zijn (in de vorm van trekkershutten, chalets, blokhutten, safaritenten of naar aard daarmee vergelijkbare kampeermiddelen). De overige 10 kampeerplaatsen mogen alleen worden gebruikt voor niet plaatsgebonden kampeermiddelen zoals reguliere tenten.

B. Aanpassing regels

Met het toevoegen van de specifiek aanduiding op de verbeelding moeten ook de regels daarop worden aangepast.

Om de receptie te kunnen realiseren zal in de bouwregels van de bestemming 'Recreatie - Kampeerterrein' het bouwen van een receptie ten dienste van het kampeerterrein opgenomen worden, waarbij een maximale oppervlakte van 20 m²

en een bouwhoogte van 2,20 meter geldt.

2.3.3 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 gerealiseerd 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

Op het terrein ten noorden van het restaurant is binnen de bestemming 'Recreatie - Dagrecreatie' de functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie – camperplaatsen' opgenomen. Deze functieaanduiding wordt verplaatst conform de onderstaande afbeelding. Met deze verplaatsing blokkeren de campers minder het zicht op het Drontermeer.



Afbeelding 7: verplaatsen functieaanduiding 'specifiek vorm van recreatie - camperplaatsen'

B. Aanpassing regels

Aan de bestemmingsomschrijving is toegevoegd dat de voor 'Recreatie - Dagrecreatie' aangewezen gronden mede zijn bestemd voor speelvoorzieningen en speeltoestellen.

Het parkeren aan de noordkant van At Sea vindt plaats binnen de bestemming 'Recreatie – Dagrecreatie'. Om het parkeren planologisch - juridisch in het bestemmingsplan te verankeren, wordt in de bestemmingsomschrijving opgenomen dat de gronden ter plaatse van de bestemming 'Recreatie – Dagrecreatie' mede bestemd zijn voor bestaande parkeerplaatsen.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt een overzicht gegeven van het voor het plangebied relevante vigerende beleidskader. Paragraaf 3.2 besteedt aandacht aan het Rijksbeleid. In paragraaf 3.3 wordt ingegaan op het provinciaal beleid. In paragraaf 3.4 komt het regionaal beleid aan bod en in paragraaf 3.5 het gemeentelijk beleid. Het in dit hoofdstuk samengevatte ruimtelijk beleidskader is niet uitputtend.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Dit is nodig om onze doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie van het Rijk in beeld.

In wat voor Nederland willen we graag leven in 2050

Als we alle wensen naast elkaar leggen, ontstaat het volgende beeld. We willen een land:

- dat gezond en klimaatbestendig is, met schone lucht, schoon water en een schone bodem en veel ruimte voor groen en water;
- met een uitstekend functionerende economie, die duurzaam en circulair is. Nauw verbonden met onze buurlanden en de rest van de wereld, als onderdeel van de internationale gemeenschap;
- waar het goed wonen en werken is. Met aangename en vitale steden en dorpen, en een productief en aantrekkelijk platteland;
- met uitstekende bereikbaarheid, waar iedereen snel en gemakkelijk van A naar B komt, met zo min mogelijk schadelijke uitstoot en overlast;

-
- waar we voldoende ruimte hebben om te kunnen bewegen, ontspannen en tot onszelf te komen; zowel in de stad als daarbuiten.
 - dat veilig is en ons beschermt tegen overstromingen en andere gevaren;
 - waar een goede balans is tussen gebouwde omgeving en open landschap, tussen natuur en cultuur, tussen land en water;
 - dat openstaat voor verandering, en waar de kracht van zijn traditie, cultuur en identiteit wordt weerspiegeld in de inrichting van de leefomgeving.

Nationale belangen

Gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk zijn samen verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht. Dit noemen we 'nationale belangen'. Het Rijk heeft voor alle nationale belangen een zogenaamde systeem-verantwoordelijkheid. Voor een aantal belangen is het Rijk zelf eindverantwoordelijk. Maar voor een groot aantal nationale belangen zijn dat de medeoverheden.

De NOVI richt zich op die ontwikkelingen waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen, en keuzes in samenhang moeten worden gemaakt tussen die nationale belangen.

Toetsing en conclusie

In de NOVI is geen concreet beleid op nationaal niveau geformuleerd dat van belang is voor het voorliggend bestemmingsplan. Het planvoornemen is op nationale schaal dermate kleinschalig dat er geen strijdigheid kan bestaan met de uitgangspunten uit de NOVI opgenomen. Voor deze ontwikkeling vindt de afweging dat wordt voldaan aan de principes van een goede ruimtelijke ordening décentraal plaats.

3.2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR: voorganger van de NOVI) is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening

door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

bestaand stedelijk gebied: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

stedelijke ontwikkeling: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

Bij het beschrijven van de behoefte dient te worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar, zijnde de looptijd van het bestemmingsplan) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

Toetsing en conclusie

Onderzocht is of deze ontwikkeling moet worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkelingen als bedoeld in artikel 3.1.6 Bro.

In de jurisprudentie is bepaald dat een voorziene ontwikkeling voldoende substantieel dient te zijn om als stedelijke ontwikkeling te kunnen worden aangemerkt (uitspraak van 23 april 2014, ECLI:NL:RVS:2014:1442 (Wierden)). De afdeling heeft uitgangspunten gehanteerd voor de beoordeling of een voorziene ontwikkeling voldoende substantieel is om als stedelijke ontwikkeling te kunnen gelden. Wanneer een bestemmingsplan voorziet in één van de andere in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro genoemde stedelijke voorzieningen in de vorm van een gebouw met een bruto-vloeroppervlakte kleiner dan 500 m², kan deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt.

Binnen het bestemmingsvlak 'Horeca' geldt een bebouwingspercentage van 15%. De oppervlakte van het vlak met de bestemming 'Horeca' is circa 4.500 m² groot. Dit zou

betekenen dat maximaal circa 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%.

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt de ligging van het bestemmingsvlak 'Horeca' van vorm gewijzigd. Er is hierbij geen sprake van uitbreiding. Wél zal het bebouwingspercentage worden gewijzigd in 40% om voldoende planologische ruimte te creëren voor de al aanwezige bouwwerken alsmede ontwikkelingsruimte te hebben voor (eventuele) toekomstige uitbreidingen.

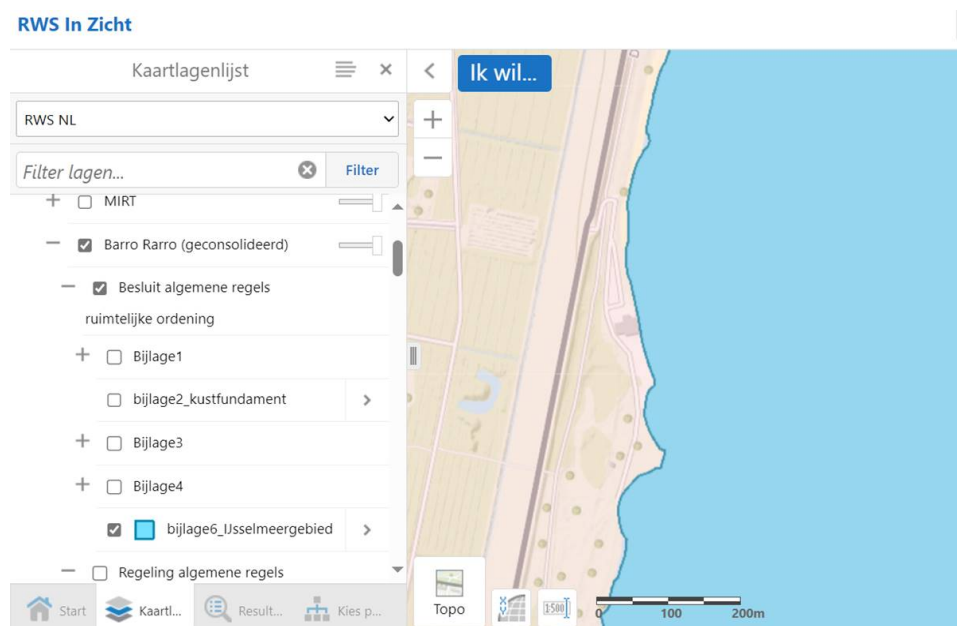
De feitelijk planologische ruimte voor het toevoegen van nieuwe bebouwing met de verhoging van het bebouwingspercentage zal niet meer dan 500 m² bedragen.

Geconcludeerd kan worden dat een verdere toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking niet noodzakelijk is

3.2.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden. Het Barro stelt niet alleen regels omtrent de 13 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, maar stelt ook regels die in bestemmingsplannen moeten worden opgenomen.

Het Drontermeer valt onder de werkingssfeer van het Barro. Het plangebied valt hier buiten. Zie ook de onderstaande afbeelding.



Afbeelding 8: begrenzing gebied vallend onder Barro (blauw ingetekend)

Toetsing van het plan aan het Barro is daarom niet aan de orde. Wél is er nieuw beleid in de maak voor bouwen buitendijks in het Markermeer en IJsselmeergebied. In de brief water en bodem sturend (zie navolgende sub paragraaf) worden regels gesteld over buitendijks bouwen.

3.2.4 Buitendijks bouwen in het Markermeer en IJsselmeergebied

Vanuit het Ministerie IenW is in november 2022 een Kamerbrief verschenen over rol Water en Bodem bij ruimtelijke ordening. In deze brief staat dat voor het IJsselmeergebied (waaronder het Drontermeer valt) buitendijkse bebouwing vermeden dient te worden.

Bouwen op verstandige locaties

In het licht van klimaatverandering is het belangrijk te weten waar het verstandig is om te bouwen. Er zijn nu al locaties aan te wijzen waarvoor geldt dat bebouwing niet verstandig is en dus vermeden dient te worden. Hier gaat het om locaties, zoals de buitendijkse gebieden in het IJsselmeer, het rivierbed, langs dijken en keringen en de diepste delen van de (diepe) polders. Dit geldt ook voor de beekdalen met een groot overstromingsrisico.

In antwoord op vragen over de brief is in oktober 2023 een brief verzonden aan de Kamer.

In de Kamerbrief van oktober 2023 over buitendijks bouwen in het Markermeer en IJsselmeergebied zijn de keuzes over buitendijks bouwen in het IJsselmeergebied uitgewerkt. De redeneerlijn uit deze Kamerbrief geeft meer duidelijkheid aan initiatiefnemers en bevoegde gezagen en kunnen zij rekening houden met de aangekondigde wijzigingen in regelgeving.

- Klimaatverandering maakt dat we méér ruimte nodig hebben voor het water in het IJsselmeergebied. Voor situaties met te veel water en bij zeespiegelstijging. En ook bij droogte; in situaties met te weinig water is onze nationale zoetwaterbuffer van groot belang. Daarnaast vraagt de opgave voor ecologie en waterkwaliteit ruimte.
- We willen daarom niet dat buitendijkse plannen het waterbergend vermogen, de afvoercapaciteit of de zoetwaterbuffer aantasten, of dat deze plannen mogelijke maatregelen in de toekomst belemmeren dan wel het risico op schade vergroten.
- In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) staat nu al de

hoofdregel om niet buitendijks te bouwen in het IJsselmeergebied. Op deze hoofdregel bestaan enkele uitzonderingen. Deze regelgeving wordt aangescherpt.

- De inzet daarbij is: dat wat binnendijks kan worden gerealiseerd (zoals woningen, niet-watergebonden activiteiten), zou ook binnendijks moeten worden gerealiseerd.
- Voor kleinschalige watergebonden activiteiten aan de randen van de meren (zoals havens, strandjes en watergebonden bedrijven) blijft buitendijks ruimte omdat dit binnendijks niet kan.
- Gebruikers van buitendijks gebied zijn en blijven zelf verantwoordelijk voor schade als gevolg van hoog- of laagwater. In het IJsselmeergebied moet rekening worden gehouden met grotere peilfluctuaties en een verhoging van het peil.
- Om regio's niet te overvallen, gaat deze inzet niet gelden voor:
 1. Vergевorderde projecten in het buitendijkse IJsselmeergebied. Daarvan is hier sprake als vóór publicatie van de kamerbrief WBS:
 - a. het (bestemmings)plan dat voorziet in realisatie van dat project is vastgesteld of een ontwerp van dat plan ter inzage is gelegd en/of
 - b. de vergunning(en) die nodig is voor de realisatie van het project is verleend of het ontwerp van die vergunning(en) ter inzage is gelegd.
 2. Projecten waar met het Rijk bestuurlijke afspraken over zijn gemaakt (in bijv. het BO MIRT). Voor deze projecten wordt met de regio gezocht naar maatwerkoplossingen, waarbij wel getoetst zal worden op risico's ten aanzien van bijvoorbeeld waterveiligheid en wateroverlast.

De redeneerlijn dient als basis voor de verdere uitwerking en de juridische verankering. Dit traject is gestart. Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) onder de Omgevingswet (nu: het Barro) wordt aangepast. Dit betreft aanpassing van regelgeving in het ruimtelijke spoor en kent een aanzienlijk langere doorlooptijd dan het vaststellen van bijv. beleidsregels. Verwacht wordt dat het Bkl in 2026 is aangepast

Toetsing en conclusie

Initiatiefnemer exploiteert een horecabedrijf met kleinschalige camping buitendijks. Met het voorliggende bestemmingsplan worden reeds verleende omgevingsvergunning planologisch verankerd. Daarnaast maakt het plan de plaatsing van een receptiegebouw van ten hoogste 20 m² mogelijk en kunnen plaatsgebonden kampeermiddelen op het bestaande kampeerterrein worden geplaatst.

Het receptiegebouw en de plaatsgebonden kampeermiddelen staan op de grond en zijn gemakkelijk te verplaatsen of te verwijderen.

Omdat de genoemde bebouwing niet in de bodem is gefundeerd, heeft dit geen gevolgen voor het waterbergend vermogen. Met het planvoornemen wordt het waterbergend vermogen in het IJsselmeergebied niet verkleind.

3.2.5 Conclusie rijksbeleid

Er zijn geen rijksbelangen in het geding.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Flevoland - FlevolandStraks

De Omgevingsvisie FlevolandStraks (vastgesteld op 8 september 2017) geeft de visie van de provincie Flevoland op de toekomst van dit gebied. De visie gaat over de periode tot 2030 en verder. Het geeft aan welke kansen en opgaven er voor Flevoland liggen en welke ambities de provincie heeft voor de toekomst.

Vanuit de omgevingsvisie worden er drie kernopgaven beschreven:

- Het Verhaal van Flevoland (fysieke omgeving).
- Krachtige Samenleving (sociaal-economische omgeving).
- Ruimte voor Initiatief (bestuurlijke omgeving).

Deze opgaven vormen de kern voor alle ontwikkelingen waar de provincie Flevoland bij betrokken is. In de strategische opgaven staan de belangrijkste vraagstukken en ambities voor de toekomst beschreven. Het gaat om de volgende opgaven:

- Duurzame Energie.
- Regionale Kracht.
- Circulaire Economie.
- Landbouw: Meerdere Smaken.

Flevoland biedt in 2030 en verder ruimte voor duurzame ontwikkelingen met oog voor fysieke, sociale en economische aspecten. Stedelijke regio's vormen in toenemende mate de motoren van de economie. Regiovorming verloopt niet vanzelf optimaal. Overheden kunnen het verschil maken door op slimme manier de goede voorwaarden te creëren voor economische groei.

De provincie wil zich profileren als een aantrekkelijke, recreatieve provincie met

een aantrekkelijk toeristisch aanbod waar velen van genieten. Flevoland wil ruimte bieden voor duurzame ontwikkelingen met oog voor fysieke, sociale en economische aspecten. Deze toekomst maakt de provincie samen met inwoners, bedrijven, organisaties en overheden. Verder staat er in de omgevingsvisie dat er meer recreatie en meer toerisme komt.

Toetsing en conclusie

Het bedrijf van initiatiefnemers draagt in belangrijke mate bij aan de beleving van Flevoland door de toerist vanwege onder andere de ligging aan het Drontermeer en de camping. Met het voorliggende plan krijgt de camping een impuls door grondgebonden kampeermiddelen (safaritenten) mogelijk te maken. Het plan is in lijn met de omgevingsvisie FlevolandStraks.

3.3.2 Omgevingsprogramma Provincie Flevoland

De provincie Flevoland heeft op 27 februari 2019 het Omgevingsprogramma Flevoland vastgesteld, dat op 15 maart 2019 in werking is getreden. Het omgevingsprogramma bevat de visie van de provincie op het ruimtelijk beleid in hoofdlijnen en biedt de kaders voor de verdere beleidsontwikkelingen. Het omgevingsprogramma is verschillende keren geactualiseerd en gewijzigd. De meest recente versie is op 1 augustus 2019 geconsolideerd en in werking getreden. Vanuit het omgevingsprogramma is de locatie gelegen in een gebied dat is aangemerkt als 'landelijk gebied'. Binnen het landelijk gebied zijn verschillende beleidsuitgangspunten opgenomen voor verschillende ontwikkelingen.

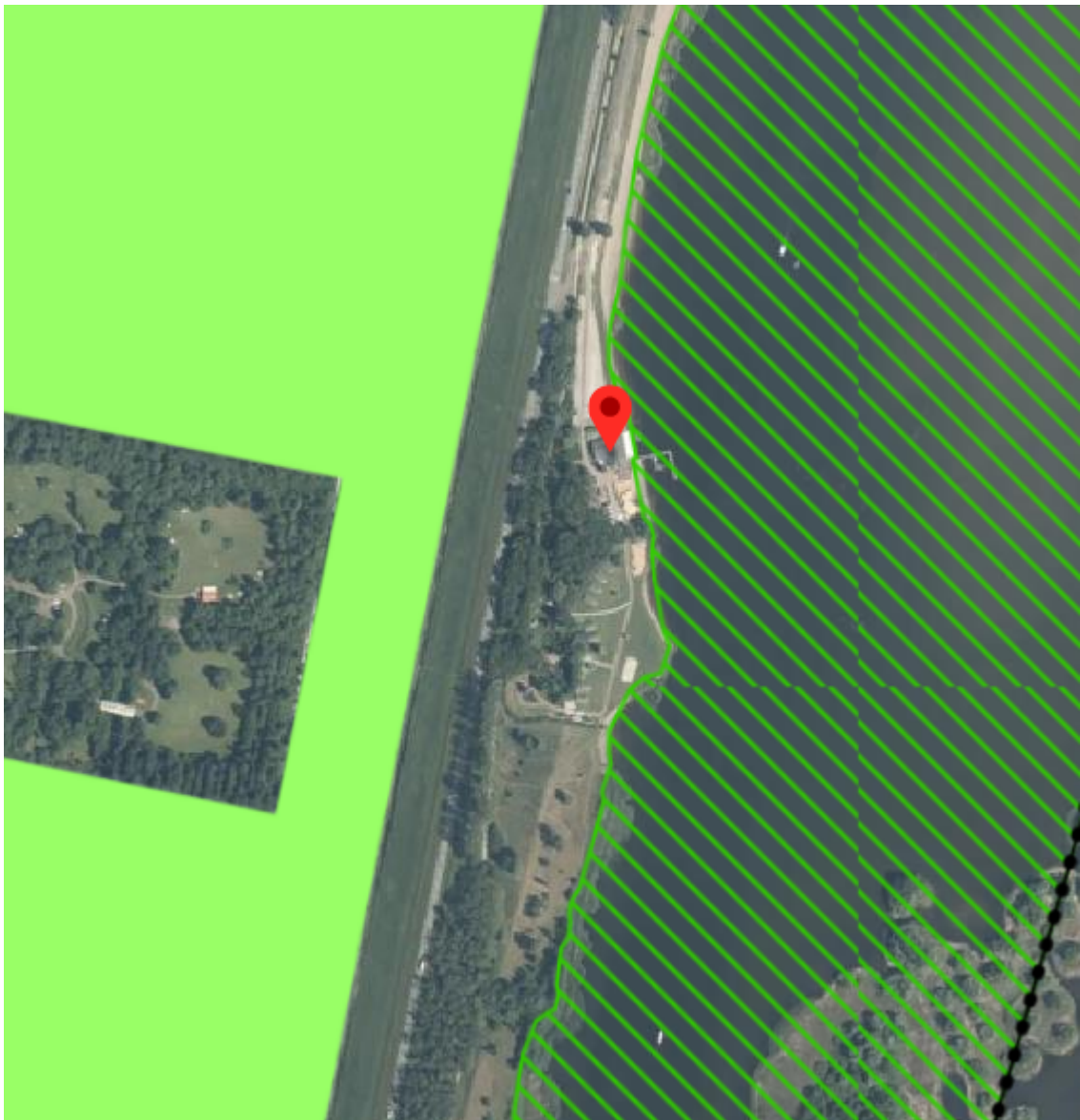
De provincie streeft naar een vitaal landelijk gebied. Om het economisch draagvlak te verbreden wil de provincie ruimte bieden aan nieuwe functies in het landelijk gebied en deze verweven met de bestaande landbouwfunctie. Vestiging van activiteiten die bij uitstek thuishoren op een bedrijventerrein of aansluitend aan het bebouwde gebied worden in principe niet toegestaan. De activiteiten moeten in principe kleinschalig van karakter zijn. De bebouwingsmogelijkheden dienen hierop te zijn afgestemd. Effecten die milieuhygiënisch, landschappelijk en verkeerskundig (veiligheid en verkeersaantrekkende werking) ongewenst zijn, moeten worden voorkomen. Zo mogen nieuwe functies de landschappelijke en cultuurhistorische kern- en basiskwaliteiten van het gebied niet aantasten. De provincie ziet erop toe dat de mogelijkheden van verstedelijking in het landelijk gebied afdoende gemotiveerd zijn boven het gebruik maken van mogelijkheden in het stedelijk gebied. Zo ziet de provincie ook toe op een goede omgang met de Ladder voor

duurzame verstedelijking van het Rijk.

Conform kaart 21 van het Omgevingsprogramma ligt het plangebied binnen de grenzen van het gebied dat aangewezen is voor Cultuurhistorische en landschappelijke kernkwaliteiten.

Cultuurhistorische en landschappelijke kernkwaliteiten zijn elementen en patronen die bepalend zijn voor het karakter van Flevoland en waarmee de essentie van het polderconcept wordt gewaarborgd. Het zijn de dijken, vaarten, interne ontsluiting, flankerende beplanting, wegbeplanting en de bosranden. Deze wil de provincie behouden en de kwaliteiten ervan inzetten bij nieuwe ontwikkelingen, zodat zij een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit.

Uit kaart 41 'Natuur' blijkt dat het plangebied aan de Drontermeerdijk 13 tussen het Natuurnetwerk Nederland aan de westzijde ligt en het Natura 2000-gebied aan de oostzijde.



Afbeelding 9: ligging plangebied binnen de kaart 'Natuur' (Bron: Omgevingsprogramma Provincie Flevoland)

Het fundament van het natuurbeleid wordt gevormd door deze gebieden. Deze beschermde gebieden vormen een robuust, samenhangend netwerk van natuurgebieden, dat voldoende leefruimte biedt voor soorten en waarden die karakteristiek zijn voor de Flevolandse natuur.

De provincie zet daarnaast in op meer bekendheid en toegankelijkheid van de Flevolandse natuur. De doelen zijn dat de natuurgebieden aantrekkelijk zijn, beleefbaar voor verschillende doelgroepen en bereikbaar voor iedereen.

Toetsing en conclusie

Het plangebied is een bestaande niet-agrarische locatie binnen de begrenzing van het 'Landelijk gebied'. Een aantal gerealiseerde (bouw) plannen worden met het voorliggende bestemmingsplan positief bestemd. Ook wordt door middel van dit bestemmingsplan enige ruimte geboden voor ontwikkeling en flexibiliteit. Hiermee kunnen initiatiefnemers de bedrijfslocatie zo inrichten en benutten, dat maximaal kan worden ingezet op de beleving van de locatie aan het Drontermeer. Dit sluit aan bij de doelstelling van de provincie om meer bekendheid en toegankelijkheid te geven aan de Flevolandse natuur.

Cultuurhistorische en landschappelijke kernkwaliteiten zullen als gevolg van de plannen niet worden aangetast. De aanwezige beplanting blijft behouden.

De aanwezige natuurgebieden (NNN en Natura 2000) zullen geen nadelige effecten ondervinden van de voorliggende plannen. Enerzijds omdat de planlocatie buiten de grenzen van het Natuurnetwerk Nederland ligt. In paragraaf 4.2 wordt nader ingezoomd op de ligging van het plangebied in de nabijheid van het Natura 2000-gebied Veluwe Randmeren. Hieruit blijkt dat het plan geen significant negatieve gevolgen heeft voor de instandhoudingsdoelstellingen van beschermde flora en fauna.

Geconcludeerd wordt dan ook dat de voorgenomen ontwikkeling in lijn is met het 'Omgevingsprogramma Provincie Flevoland'.

3.3.3 Omgevingsverordening Provincie Flevoland

In de Omgevingsverordening van provincie Flevoland zijn alle regels vastgelegd die de provincie hanteert op het gebied van onder andere wegen, water, milieu, bodem, natuur, wonen en ruimte. Dit kunnen zowel regels zijn voor burgers of bedrijven als (instructie-)regels voor andere overheden.

De omgevingsverordening bevat een vertaling van het ruimtelijke beleidskader uit het Omgevingsprogramma naar concrete regels, waarmee de ruimtelijke beleidsvisie van de provincie juridisch is verankerd.

In geval van voorgenomen ontwikkeling zijn met name de artikelen 3.1 en 6.3 van de omgevingsverordening van belang.

Artikel 3.1 Bescherming landschap

In de regels van dit hoofdstuk zijn gesteld met het oog op het belang van de bescherming van het landschapsschoon en zijn gericht op het behoud en de

ontwikkeling van een specifiek en karakteristiek landschapspatroon.

in paragraaf 3.3.2 is hierover reeds aangegeven dat deze karakteristieke patronen niet worden aangetast.

Artikel 6.3 (Toedeling beheer waterschap)

Waterschap Zuiderzeeland is belast met het beheer van het watersysteem dat behoort tot de taak van het waterschap, zoals omschreven in artikel 4 van het Reglement voor Waterschap Zuiderzeeland 2008. In paragraaf 4.6 wordt hier nader op ingegaan.

In de kaarten genoemd in bijlage 4 van de Omgevingsverordening is de regionale waterkering ter hoogte van het bedrijf van initiatiefnemers niet opgenomen. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat dit bebouwde buitendijkse gebied geen extra bescherming behoeft tegen wateroverlast.

Uit het risicobeoordelingsmodel Waterveiligheid buitendijkse gebieden (rwbg.flevoland.nl), blijkt dan ook dat geen significante golfaanval is te verwachten. De kans op water is eens in de 100-1000 jaar. Golfbrekers en golfremmende constructies zijn niet nodig. De locatie is veilig voor mensen. De kans op overlijden is kleiner dan 1:100.000 per jaar. Eventuele financiële schade is acceptabel. Ook omdat kampeermiddelen op een vlonder minstens 50 centimeter boven de grond staan en bovendien vrij eenvoudig zijn te verplaatsen. Het milieu loop bovendien geen risico omdat er geen sprake is van een bedrijf waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn.

3.3.4 Beleidsplan Recreatie & Toerisme Flevoland

In het beleidsplan 'Recreatie & Toerisme' wordt de ambitie van het aantrekken van meer toeristische bezoekers besproken. De prognose is dat toeristen in de toekomst hogere eisen zullen stellen aan faciliteiten, waaronder accommodaties, de bereikbaarheid en informatievoorziening. De kwaliteit van de activiteit en accommodatie moet dus top zijn.

Toetsing en conclusie

Het voornemen om op het kampeerterrein grondgebonden luxe safaritenten te plaatsen draagt bij aan het verhogen van de eisen voor de verblijfsrecreatie. Hiermee is het initiatief dus in lijn met het beleidsplan 'Recreatie & Toerisme Flevoland'.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Dronten 2030

De gemeenteraad heeft op 29 november 2012 de Structuurvisie Dronten 2030 vastgesteld. Over recreatie en toerisme schrijft de gemeente dat de gemeente Dronten veel in huis heeft. De recreatie concentreert zich op en langs de randmeren en op het IJsselmeer. In totaal zijn langs de randmeren 16 kilometer strand en een aantal recreatieve eilandjes aanwezig. Binnendijs zijn de bossen en open natuurgebieden van grote waarde voor de recreatie. In de randmeerzone aan de oostkant van de gemeente bevinden zich de belangrijkste attractieparken en worden de grootste evenementen georganiseerd.

Op het gebied van verblijfsrecreatie is in de gemeente een aantal campings, bungalowparken en een aantal bed & breakfasts aanwezig, eveneens vooral gelegen in de oostrand.

Versterken recreatie in de oostrand

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.

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. De locatie van initiatiefnemer bevindt zich tussen de Ketelhaven en de Elburgerbrug en richt zich op extensieve recreatie.

Het natuur- en recreatieschap veluwerandmeren, een samenwerkingsverband van gemeenten rondom het Drontermeer, veluwemeer, Wolderwijd en nulderneauw, werken samen om de belangen van de recreatie en de natuurbescherming binnen het veluwerandmerengebied te behartigen en de naamsbekendheid van het gebied te vergroten. De oprichting van het natuur- en recreatieschap biedt kansen om de randmeren als dag- en verblijfsproduct veel integraler te vermarkten en te positioneren. Bovendien maakt het schap zich sterk voor het bewaren en bevorderen van het natuur- en landschapsschoon binnen het

veluwerandmerengebied.

Toetsing en conclusie

Met het voorliggende plan worden initiatiefnemers in staat gesteld om hun bedrijfsvoering (beter) af te stemmen op de wensen van de klant / toerist / recreant. Het bedrijf draagt een steentje bij aan de versterking van de extensieve recreatie in de oostrand. Het plan sluit hier goed op aan.

3.4.2 Beleidsnota Toerisme en Recreatie (september 2008)

Vertrekpunt voor de beleidsnota Toerisme en Recreatie 2008 is de vraagstelling welke visie de gemeente Dronten heeft op het toeristisch-recreatief gebied voor de komende vijf tot tien jaar en op welke wijze kan deze visie worden gerealiseerd. De centrale ligging van Dronten in Nederland in combinatie met de ruimte en de eerder genoemde kwaliteiten zorgen ervoor dat de gemeente Dronten een interessante plaats is om een toeristisch recreatief bedrijf te vestigen. Met name diversiteit ten opzichte van het bestaande aanbod wordt aangemoedigd evenals nieuwe initiatieven die onderscheidend zijn. Bij de vestiging van een nieuwe toeristisch-recreatieve ondernemer zal er rekening gehouden moeten worden met het landschap en de omgevingskwaliteit. De huidige bestaande zonering zal behouden blijven en worden aangevuld.

Randmeren

De randmeren in de gemeente Dronten zijn lopend van noord naar zuid: Ketelmeer, Vossemeer, Drontermeer en het Veluwemeer. Daarnaast grenst Dronten in het noorden aan het IJsselmeer. De randmeren vormen als het ware de scheiding met het 'oude land'. Langs de randmeren beschikt Dronten over een zestig kilometer lange kustlijn met ongeveer zeventien kilometer stranden en voorlanden vooral gesitueerd langs het Veluwemeer en Drontermeer. Tevens liggen er enkele (recreatie)eilandjes in de randmeren. Het Veluwemeer en omgeving is een intensieve recreatiezone voor verblijfsrecreatie en intensieve dagrecreatie. Uitgangspunt voor dit gebied is dat het volledig zelfvoorzienend wordt. Het Vossemeer en Drontermeer is extensief gebruiksgebied voor natuurlijke recreatie en doelgroeprecreatie zoals wandelpaden, fietspaden, bijzondere natuurwaarden en natuurkamperen op kleinschalige terreinen.

Stranden

In de afgelopen jaren is er hard gewerkt aan een kwaliteitsslag om alle stranden een

kwakeitsimpuls 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. Deze openbare stranden liggen voornamelijk aan het Veluwemeer en het Drontermeer en omvatten vaak ook sanitair en horeca. De stranden zijn geopend voor autoverkeer van 1 april tot 1 oktober van 9 uur 's morgens tot 21 uur 's avonds. Vanaf de stranden is er uitzicht op diverse eilandjes, gelegen in de randmeren, waarvan enkele gebruikt worden voor recreatiedoeleinden.

De kracht van het toeristisch-recreatieve product van Dronten bestaat uit een combinatie van ruimte, water, groen en de aanwezigheid van diverse dagrecreatieve voorzieningen (zowel in zomer als winter) en het ruime aanbod aan verblijfsaccommodaties. Hoofddoelgroepen zijn de gezinnen en senioren uit Nederland.

Toetsing en conclusie

De locatie van At Sea bevindt zich in de oostrand, waar relatief toeristische bedrijven geclusterd voorkomen. De kleinschalige camping aan het water is een integraal onderdeel van het bedrijf.

Om de stranden goed te kunnen onderhouden is een deel van het strand in beheer bij At Sea. Om de beheerders en het onderhoud van stranden en groen te kunnen bekostigen heeft At Sea de inkomsten nodig van de camping.

Onderdeel van het planvoornemen is het mogen plaatsen van luxere grondgebonden kampeermiddelen om aan de vraag van de recreanten te kunnen blijven voldoen. Hiermee wil initiatiefnemer waarborgen dat de inkomsten uit de camping goed blijven. Hiermee is het beheer van het strand ook gewaarborgd. Het plan sluit in die zin aan bij de Beleidsnota van de gemeente.

3.4.3 Notitie camperbeleid (2009)

De gemeente Dronten is in 2008 een onderzoek gestart om inzicht te verkrijgen in de behoefte aan camperverblijfplaatsen van de gemeente Dronten (zowel voor overnachtingen als gedurende de dag). Doel van het onderzoek was inzicht te verkrijgen in de behoefte van de doelgroep campers die niet op campings willen overnachten (ongeveer 1/3 van de groep campers) en voor deze doelgroep een plek(ken) aanwijzen voor recreatief nachtverblijf in de vorm van camperplaatsen in de kernen van Dronten. De notitie omvat de volgende conclusies en adviezen:

-
- geen speciale parkeerplaatsen aanwijzen voor campers. De campers kunnen gebruik maken van de camperplaatsen voor zowel overnachten als parkeren;
 - standplaats campers moet minimaal 3 x 7 meter zijn met een harde ondergrond;
 - verwijzingsborden dienen in de omgeving geplaatst te worden evenals aanduidingsborden om de camperplek weer te geven;
 - voor de aangewezen camperplekken een uitvoeringsbesluit van de APV nemen;
 - het nemen van een verkeersbesluit;
 - gezien de hoogte van de kosten is het voorstel de camperplekken in eerste instantie zo minimaal mogelijk in te richten en dus geen extra voorzieningen zoals water of stroom aan te bieden;
 - voor initiatieven vanuit de markt kunnen de beoordelingscriteria in deze beleidsnota gebruikt worden ter toetsing.

Toetsing en conclusie

Onderdeel van het planvoornemen is het verplaatsen van de parkeerplaatsen voor de campers. De huidige locatie van de dagkampeerplaatsen (camperplaatsen) is ongunstig omdat de geparkeerde voertuigen het zicht op het Drontermeer wegneemt. Dit wordt met de verplaatsing dus opgeheven.

Omdat het gaat om de verplaatsing van een bestaande camperplaatsen en de capaciteit gelijk blijft, is een nadere toetsing aan de notitie niet aan de orde.

3.4.4 Archeologie

In 2009 heeft de gemeente Dronten het archeologie beleid vastgesteld. De gemeente wil met het archeologie beleid bereiken, dat:

- Bij ruimtelijke ontwikkelingen zorgvuldig wordt omgegaan met archeologische waarden, zodat deze waar mogelijk behouden blijven voor toekomstige generaties;
- Archeologische waarden meer worden ingezet ter versterking van de ruimtelijke kwaliteit, identiteit en cultuurbeleving.

Ten behoeve hiervan heeft de gemeente de archeologische waarden en verwachtingen die binnen de gemeentegrenzen voorkomen zoveel mogelijk geïnventariseerd en op een Archeologische waarden- en verwachtingenkaart gevisualiseerd. Deze kaart is doorvertaald in een Archeologische beleidskaart en voorbeeldplanregels. De Archeologische beleidskaart dient onder andere te worden betrokken bij wijzigingen van bestemmingsplannen. De implementatie en effectuering van het gemeentelijk archeologie beleid in het ruimtelijk beleid vindt

dus onder andere via deze planvorm.

Het doel van het gemeentelijk archeologie beleid is het behoud van belangrijke archeologische waarden, zonder daarbij andere belangen uit het oog te verliezen. Het beleid beperkt zich daarom tot archeologische terreinen waarvan de behoudens-waardigheid al is aangetoond en tot reële archeologische verwachtingen.

In paragraaf 4.5 wordt nader ingegaan op de situatie van het terrein van At Sea.

3.4.5 Toekomstvisie 2025, Ontdek die ruimte in Dronten

Dronten is een vitale draagkrachtige samenleving waar inwoners, ondernemers en organisaties meedoen of elkaar helpen met de gemeente samen te werken aan ontwikkelingen en kansen die de ruimte tussen de Randstad en Regio Zwolle ons biedt.

Dronten maakt daadkrachtige keuzes om balans te bieden in het landschap voor agro & food, recreatie en energie. De dorpen Biddinghuizen en Swifterbant onderscheiden zich in het Dronter landschap van het wat stedelijke Dronten.

Unieke ligging

Door de ligging is sprake van sterke oriëntatie op het stedelijke netwerk Zwolle, één van de topregio's in Nederland. Dronten heeft zich binnen deze regio gepositioneerd als een veelzijdig open landelijk gebied waarbij ruimte, groen, schone lucht en water een grote rol spelen voor kansrijke ontwikkelingen.

Toerisme, recreatie en evenementen

Naast de verdere ontwikkeling van bestaande ondernemingen hebben nieuwe spraakmakende toeristische attracties zich gevestigd aan de oostrand. De oostrand presenteert zich als vermaak-regio voor een weekendje uit, maar ook voor een week of langere vakantie.

Ontwikkelingen als Bremerbaai en Ellerveld laten zien dat toerisme en recreatie niet meer weg te denken zijn uit Dronten. De ruimte in het buitengebied, de welwillendheid van de overheden in combinatie met innovatief ondernemen maken deze ontwikkelingen mogelijk. Samen met de Overijsselse en Gelderse gemeenten worden de randmeren als een product/gebied gepresenteerd: Gastvrije Meren.

Toetsing en conclusie

In de toekomstvisie 2025 geeft de gemeente aan dat de unieke ligging juist kansen biedt voor ontwikkelingen. Dit geldt ook voor At Sea. De ligging aan het Drontermeer biedt het bedrijf ontwikkelingskansen waarop in het voorliggende bestemmingsplan wordt ingespeeld.

Het plan van At Sea sluit aan bij de vermaak-regio aan de oostrand. Het bedrijf wil meer recreanten trekken door op het kampeerterrein meer luxe overnachtingsmogelijkheden aan te bieden.

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

Bij de realisatie van nieuwe ontwikkelingen moet, met het oog op de uitvoerbaarheid van het plan, worden onderzocht of in de toekomst sprake is van een goede omgevingssituatie. Daarbij wordt getoetst aan de sectorale wet- en regelgeving op het gebied van milieu, ecologie, archeologie en water.

4.1 Ecologie

Met de Wet natuurbescherming (Wnb) zijn alle bepalingen met betrekking tot de bescherming van natuurgebieden en dier- en plantensoorten samengebracht in één wet. De Wnb implementeert diverse Europeesrechtelijke regelgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving. In de Wnb wordt een onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

Natura 2000

Het plangebied grenst aan het Drontermeer, dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. Dit betreft geen voor stikstof gevoelig gebied. Het dichtstbijzijnde stikstofgevoelig gebied Rijntakken, ligt op 6,7 km afstand van de voorgenomen ontwikkeling.

In het voorliggende bestemmingsplan worden geen nieuwe activiteiten mogelijk gemaakt. Het planvoornemen zal niet resulteren in (significant) hogere bezoekersaantallen van het restaurant en de camping. De capaciteit van het restaurant en de camping blijven immers gelijk. Ook blijft het seizoen dat de camping is geopend ongewijzigd. Er is sprake van voortgezet bestaand gebruik.

De bestemmingsplanherziening is primair opgesteld om bestaande faciliteiten planologisch te verankeren en initiatiefnemers de mogelijkheden te bieden om in te spelen op de wensen van de klant / toerist / recreant.

Onderdeel van de plannen is de realisatie van een klein receptiegebouw ten behoeve van de camping. Dit gebouwtje is op circa 30 meter gesitueerd uit het Veluwerandmeer. Deze afstand is vergelijkbaar met de loods die in 2019 (OV 2017-0430) is gebouwd. Uit de effectenbeoordeling voor deze loods is gebleken dat de bouw hiervan geen negatieve effecten heeft op de instandhoudingsdoelen voor

habitattypen van het Natura 2000-gebied.

Geconcludeerd werd dat door de omvang van de werkzaamheden (het bouwen van een loods) en de omvang en het beoogde gebruik van de loods (opslag en stalling) geen overschrijding ontstaat van de kritische depositie waarde voor stikstof. Door middel van een Aerius-berekening is deze conclusie bevestigd. De Aerius-berekening is opgenomen als bijlage 2 bij deze toelichting. Omdat eventuele verwarming elektrisch plaatsvindt, levert de gebruiksfase geen uitstoot van stikstof op.

Verder bleek dat de bouw van de loods geen negatieve effecten heeft op de instandhoudingsdoelen van habitatrichtlijnsoorten Meervleermuizen, Kleine modderkruiper en Rivierdonderpad, omdat er niet in het water gewerkt zal worden.

Effecten op beschermde broedvogels (Roerdomp en Grote karekiet) werden niet verwacht. Er zijn geen territoria van Roerdomp en Grote karekiet bekend in- of in de directe omgeving van het plangebied. De plek en aard van de werkzaamheden sluiten negatieve effecten uit. Effecten op beschermde niet-broedvogels waren niet te verwachten, omdat de loods lager is dan de bomen in de omgeving, waardoor deze niet tot optische verstoring leidt of een barrière vormt.

Vanwege de aanwezigheid van het restaurant en de vaargeul fungeert het plangebied voor alle soorten in beperkte mate als foerageer- en rustgebied tijdens de trek- of overwinteringsperiode. Het plangebied draagt niet significant bij aan de draagkracht van het Natura 2000-gebied. De loods is daarnaast op een besloten locatie gerealiseerd (het restaurant en bomenrij schermen de werkzaamheden af). Eventueel verstoorde soorten kunnen eenvoudig uitwijken naar geschiktere foerageer- en rustlocaties in de directe omgeving.

De voorgaande conclusie is ook van toepassing op het receptiegebouwtje omdat de afstand tot de rand van het Natura 2000-gebied gelijk is, waarbij tevens geen werkzaamheden in het water worden uitgevoerd, het receptie gebouwtje lager is dan de omliggende bomen en de loods op een besloten locatie wordt gerealiseerd.

Een recente beoordeling van een ecooloog van Rijkswaterstaat bevestigt dat het plan niet leidt tot significante gevolgen voor de doelen in het N2000 gebied Veluwerandmeren (Drontermeer maakt onderdeel uit van dit N2000 gebied). Wel zou een plan met jaarrond jaarrond kamperen effecten kunnen hebben op de overwinterende watervogels op het Veluwemeer. Echter is de camping in de winter niet geopend, waardoor met zekerheid is te concluderen dat het plan geen externe

werking op de overwinterende watervogels heeft.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Op basis van de Omgevingsverordening Flevoland maakt het plangebied geen deel uit van het Natuurnetwerk Nederland. Wel bevindt zich rondom het plangebied gronden die zijn aangewezen als NNN-gebied. De minimale afstand is circa 90 meter.

In artikel 7.5 van de Omgevingsverordening Flevoland is een beschermende regeling voor deze gebieden opgenomen. Deze luidt als volgt:

'Een ruimtelijk plan of besluit, voor zover het betrekking heeft op een gebied binnen of nabij de aangewezen het Natuurnetwerk Nederland:

- strekt mede tot bescherming, instandhouding en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van dat gebied;
- maakt activiteiten alleen mogelijk als die ten opzichte van het ten tijde van de inwerkingtreding van deze titel van de verordening geldende bestemmingsplan, mits die per saldo niet leiden tot een significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden, of tot een significante vermindering van de oppervlakte van die gebieden, of van de samenhang tussen die gebieden.

Gezien de aard en omvang van de voorgestelde ontwikkelingen kan worden gesteld dat dit plan geen (significante) effecten op de natuurwaarden in de omgeving heeft.

Soortenbescherming

De fysieke ingrepen als gevolg van het voorliggende bestemmingsplan zijn zeer beperkt. Het gaat om de bouw van een receptiegebouw van maximaal 20 m². Omdat dit gebouwtje op zeer korte afstand van de loods staat, kan worden aangenomen dat het ecologisch onderzoek uit 2019 bruikbaar is voor deze ontwikkeling. Ook omdat de omstandigheden nadien niet zijn gewijzigd.

Flora

Op de plek zijn geen beschermde plantensoorten of plantensoorten van de Rode Lijst aangetroffen. Omdat de plaats van het receptiegebouwtje is verhard, is deze conclusie onveranderd.

Zoogdieren

Vleermuizen

Door de aanwezigheid van beplanting en oppervlaktewater is het plangebied en omgeving geschikt als foerageergebied voor vleermuizen. Van belangrijk of

onmisbaar foerageergebied is geen sprake. In de directe omgeving zijn voldoende alternatieve foerageergebieden aanwezig in de vorm van bosranden, bomenrijen en wateren. Na 2019 zijn geen bomen gekapt waardoor de alternatieve foerageergebieden nog in tact zijn. Vervolgonderzoek ten aanzien van foerageergebieden van vleermuizen is dan ook niet noodzakelijk.

Door de aanwezigheid van bomen aan de westrand van het plangebied wordt dit mogelijk gebruikt als vliegroute. Door het bouwplan worden geen (delen van) (onmisbare) opgaande lijnvormige structuren verwijderd, waardoor eventuele vliegroutes worden aangetast.

Vervolgonderzoek ten aanzien van vliegroutes van vleermuizen is ook nu niet aan de orde.

Overige zoogdieren

Vaste verblijfplaatsen van zoogdieren die zijn opgenomen op de Habitatrichtlijn, zoals Otter, werden op basis van de terreinkenmerken, het veldbezoek en bekende verspreidingsgegevens uitgesloten. Deze conclusie is onverminderd van toepassing waardoor voor deze soorten vervolgonderzoek niet aan de orde is. Verblijfplaatsen van nationaal beschermde soorten zonder provinciale vrijstelling, zoals Eekhoorn, werden op basis van terreinkenmerken, het veldbezoek en bekende terreingegevens uitgesloten. Vervolgstappen voor deze soorten zijn ook nu niet aan de orde.

In het plangebied werden vaste verblijfplaatsen van grondgebonden zoogdierensoorten aangetroffen en/ of verwacht. Dit zijn onder andere Egel, Huisspitsmuis, Bosspitsmuis spec., Bosmuis en Rosse woelmuis. Bij de geplande ingrepen kunnen enkele exemplaren van deze grondgebonden zoogdieren geschaad worden. In voorliggende situatie geldt in de provincie Flevoland automatisch vrijstelling van de verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming, waardoor het nemen van vervolgstappen voor deze zoogdieren ook nu niet aan de orde is.

Broedvogels

In het plangebied en in de nabije omgeving (zone van 100 meter) werden geen broedvogels met jaarrond beschermde nesten en onmisbare foerageergebieden voor deze soorten aangetroffen of verwacht. Gezien de beperkte omvang van het gebouw, het gegeven dat er geen bomen gekapt hoeven te worden is ook nu vervolgonderzoek naar deze soorten niet aan de orde.

Door de aanwezigheid van bomen en struweel direct naast het plangebied is

broedbiotoop aanwezig voor algemene vogelsoorten zoals Merel, Koolmees, Zwarte kraai, Roodborst, Winterkoning, Houtduif en Ekster. Voor alle inheemse vogelsoorten geldt een verbod op handelingen die soorten, nesten, eieren of vaste rust- of verblijfplaatsen beschadigen of verstoren.

Bij uitvoering van werkzaamheden moet nagegaan worden of nog bewoonde nesten van een vroeg of laat in het seizoen broedende soorten zoals houtduif aanwezig zijn in het plangebied. Uitgangspunt zal zijn om geen werkzaamheden uit te voeren in het broedseizoen.

Amfibieën

Voortplanting en overwintering van amfibieën met een zwaarder beschermingsregime werden op basis van het veldbezoek, terreinkenmerken en bekende verspreidingsgegevens uitgesloten.

Bij de geplande ingrepen kunnen enkele exemplaren van vrijgestelde beschermde amfibieën geschaad worden, zoals Gewone pad en Bruine kikker. Ook in de situatie voor de bouw van het receptiegebouwtje geldt automatisch vrijstelling van de verbodsartikelen uit de Wet natuurbescherming, waardoor het nemen van vervolgstappen voor deze amfibieën niet aan de orde is.

Overige soortgroepen

Op basis van terreinkenmerken, habitateisen en bekende verspreidingsgegevens werd in het plangebied geen voortplanting of vaste verblijfplaatsen verwacht van overige soorten uit de Wet natuurbescherming. Het nemen van vervolgstappen is ook nu niet aan de orde voor de soortgroep over soortgroepen (reptielen, vissen, ongewervelden).

Conclusie

Het aspect natuur en ecologie levert geen belemmeringen op voor het bouwen van de loods.

4.2 Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorie

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting van een ruimtelijk plan worden beschreven op welke manier rekening wordt gehouden met de cultuurhistorische waarden in het plangebied.

De gebouwen binnen het plangebied zijn niet aangewezen als rijks- of gemeentelijk monument. In het plangebied zelf komen dan ook geen specifieke cultuurhistorische waarden voor.

Archeologie

Ter bescherming van eventuele archeologische waarden in de bodem is de Erfgoedwet van toepassing. De kern van deze wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven.

Voor het plangebied is geen dubbelbestemming 'Waarde-archeologie' van toepassing. Het omgevingsaspect archeologie vormt daarom geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

Conclusie

Ten aanzien van het aspect cultuurhistorie en archeologie zijn er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

4.3 Waterparagraaf

Sinds 1 november 2003 is de toepassing van de watertoets wettelijk verplicht door de verankering in het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985. De watertoets heeft betrekking op alle grond- en oppervlaktewateren en behandelt alle van belang zijnde waterhuishoudkundige aspecten (naast veiligheid en wateroverlast ook bijvoorbeeld waterkwaliteit en verdroging). De watertoets is een belangrijk procesinstrument om het belang van water een evenwichtige plaats te geven in de ruimtelijke ordening. Uit de waterparagraaf blijkt de betrokkenheid van de waterbeheerder in het planproces en de wijze waarop het wateradvies van de waterbeheerder is meegenomen in de uitwerking van het plan.

De watertoetsprocedure kan op drie manieren gevolgd worden: de procedure geen waterschapsbelang, de korte procedure en de normale procedure. Op basis van inhoudelijke beoordeling van de ontwikkeling is de normale procedure van toepassing voor de watertoets. De normale procedure is gericht op ruimtelijke plannen met relatief vergaande consequenties voor de waterhuishouding. In dit geval is actieve betrokkenheid van Waterschap Zuiderzeeland nodig.

Wet- en regelgeving en beleid

De belangrijkste wet- en regelgeving en beleid op het gebied van water is hier opgenomen.

KRW

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) is in 2000 ingevoerd en heeft als doelstelling het bereiken van een goede ecologische en chemische toestand voor alle oppervlaktewaterlichamen en het beschermen en herstellen van alle grondwaterlichamen (verbinding infiltratie- en kwelgebieden). Door de inrichting van watergangen af te stemmen op de ecologie kan de ecologische toestand verbeterd worden. De KRW heeft het streven om emissies naar oppervlakte- en grondwater terug te dringen. Daarnaast zal de onttrekking van grondwater in evenwicht worden gebracht met de aanvulling van het grondwater.

Waterbeleid voor de 21e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21ste eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. Een andere aanpak in het licht van verwachte ontwikkelingen inzake zeespiegelstijging, toenemende neerslag en rivierwaterafvoer en verdergaande bodemdaling is noodzakelijk. De adviezen van de commissie staan in het rapport Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21ste eeuw (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes(drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd: vasthouden, bergen en afvoerenschoonhouden, scheiden en zuiveren.

Waterwet

De Waterwet is op 22 december 2009 in werking getreden. Deze Waterwet bestaat uit een achttal wetten die zijn samengevoegd tot één wet. De Waterwet stelt integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering' centraal. De verantwoordelijkheden in het oppervlaktewater- en grondwaterbeheer van Rijk, provincie, waterschappen en gemeenten zijn in de Waterwet helderder vastgelegd. De voornaamste veranderingen zijn de invoering van de watervergunning en een verbeterde doorwerking van water in andere beleidsterreinen, met name het ruimtelijke domein.

Op grond van o.m. de Waterwet is voor gemeenten, naast het inzamelen en transporteren van vrijkomend stedelijk afvalwater een formele taak weggelegd voor het afvoeren van overtollig regenwater. In zoverre het inzamelen en transporteren van relatief schoon regenwater buiten de afvalwaterstroom doelmatig kan worden uitgevoerd, vindt deze gescheiden van de afvoer van het stedelijk afvalwater plaats.

Het 'gebiedseigen water' wordt op plaatsen waarvoor mogelijkheden aanwezig zijn, vastgehouden en geborgen in aanwezig stedelijk water en/of retentiestroken. Het bergen en vasthouden van regenwater op locatie mag niet leiden tot (water)overlast voor de woonomgeving. Tot slot heeft de gemeente een watertaak waterhuishoudkundige maatregelen te treffen om structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstand voor de aan de grond gegeven bestemming(en) zoveel mogelijk te voorkomen of te beperken. In de Keur van het waterschap Zuiderzeeland, onderdeel uitmakend van de Waterwet, is aangegeven wat wel en niet mag bij waterkeringen en wateren (de zogenaamde waterstaatswerken). De waterschapsverordening vervangt de Keur bij inwerkingtreding van de Omgevingswet.

Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Water Programma 2022-2027. Dit document geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. Het belangrijkste uitgangspunt is het werken aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009). In relatie tot de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) wordt de doorwerking geregeld in de Omgevingswet. Het programma geeft invulling aan de Europese richtlijnen waaronder de KRW, Richtlijn overstromingsrisico's, de Kaderrichtlijn Mariene Strategie en de EU-richtlijn Marine Spatial Planning. Het programma geldt als structuurvisie voor de ruimtelijke aspecten.

Watervisie en Waterbeheerprogramma Waterschap Zuiderzeeland

De Watervisie verbindt waterthema's en maatschappelijke opgaven. Voor een gezonde en duurzame ontwikkeling van het gebied is het nodig om het natuurlijke systeem (bodem en water) en de ruimtelijke en economische ontwikkelingen met elkaar te verbinden in een gezamenlijke aanpak. Niet met maakbaarheid als vertrekpunt, maar toekomstbestendigheid. Het Waterbeheerprogramma 2022-2027 bevat de strategische en tactische doelen voor de komende planperiode en beschrijft op hoofdlijnen welke maatregelen het waterschap neemt om deze doelen te behalen. Het beheergebied wordt waterrobuust en klimaatbestendig ingericht. Investerings in het watersysteem zorgt dat er ook in de toekomst voldoende water

is bij langdurige droogte én voldoende bescherming bij hoogwater."

Waterveiligheid - primaire waterkeringen op orde

Streefbeeld: Het buitenwater is een reële bedreiging voor de veiligheid in Flevoland. Waterkeringen beschermen Flevoland tegen deze bedreiging. Het waterschap wil de veiligheid ook in de toekomst blijven waarborgen. Door te werken aan veilige, robuuste en duurzame waterkeringen anticipeert het waterschap op sociale, ruimtelijke, economische en klimatologische ontwikkelingen. Om de veiligheid met primaire keringen te waarborgen wordt bij ruimtelijke planvorming rekening gehouden met waterhuishoudkundige eisen voor de korte en lange termijn. Dit conform het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (Ministerie I&M, 2012).

Ten behoeve van de veiligheid, beheerbaarheid en de benodigde ruimte voor toekomstige ontwikkelingen geldt een beperking voor handelingen op of in de nabijheid van de waterkering. Daarvoor zijn een kering en zijn omgeving in zones opgedeeld. Zie ook afbeelding 10. In sommige gevallen worden gebouwen, windmolens, kabels en leidingen en beplanting toch toegestaan. Voor nader bepaalde handelingen wordt dan ontheffing verleend op het verbod met een watervergunning. De belangrijkste voorwaarde is dat het waterkeringbelang en het beheer en onderhoud niet in het geding komen.



Afbeelding 10: beschermingszones Drontermeerdijk (bron: Waterschap Zuiderzeeland)

De volgende zones worden door het Waterschap onderscheiden:

- a. kernzone waterkering;

-
- b. binnenbeschermingszone;
 - c. tussenbeschermingszone;
 - d. buitenbeschermingszone.

De beleidslijn is dat in kernzone a niet mag worden gebouwd en in zone b bij hoge uitzondering. Ten aanzien van zone c geldt voor bouwen de vergunningplicht en gelden voor de zone d weinig tot geen beperkingen.

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening is aangegeven dat een beschermingszone ook in bestemmingsplannen dient te worden verankerd. Om voldoende rekening te houden met de waterstaatkundige belangen worden aan de gronden die zijn gelegen in genoemde beschermingszone(s) van de primaire waterkering de juiste bestemming of gebiedsaanduiding toegekend in een ruimtelijk plan.

De inperking van de bouwmogelijkheden op grond van de Keur (uitgewerkt in de legger, het waterschapsbeleid en het waterbeheerplan) geldt ongeacht of dit in een ruimtelijk plan is opgenomen. De gemeente zal een leggerwijziging uiteindelijk verwerken in de relevante bestemmingsplannen.

Het plangebied ligt voor het overgrote deel in de tussen- en de buitenbeschermingszone. Het receptiegebouw wordt in de tussenbeschermingszone gerealiseerd. De grondgebonden kampeermiddelen komen in de binnen- en tussenbeschermingszone te liggen. Ook het terras, de speelvoorziening met tentoverkapping en verrijdbare schafketen (escaperoom) liggen in de tussenbeschermingszone. Deze kernzone ligt geheel buiten de grens van het voorliggende bestemmingsplan.

Toets planvoornemen

Het plangebied ligt buiten de kernzone van de dijk. De ontwikkelingen die met het voorliggende bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt zijn beperkt. Voor de grondgebonden kampeermiddelen en de receptie worden een watervergunning in het kader van de waterveiligheid aangevraagd. Het toiletgebouw van de camping is een bestaande voorziening. Uit het overleg met het waterschap op 22 november 2023 is gebleken dat hiervoor geen watervergunning is aangevraagd. Deze zal daarom in de vergunningaanvraag ook worden meegenomen net als het bestaande terras.

Verder heeft het waterschap aangegeven dat met de voorgenomen plannen het waterkeringbelang en het beheer en onderhoud niet in het geding komen.

Beleid primaire waterkeringen voor windmolens, kabels en leidingen en beplantingen

Het Waterschap Zuiderzeeland is, volgens de Waterschapswet en het Reglement van Waterschap Zuiderzeeland, als beheerder verantwoordelijk voor circa 208 kilometer primaire waterkering. De veiligheid van de keringen en de mogelijkheid voor toekomstige dijkversterkingen kan negatief worden beïnvloed door de aanwezigheid van elementen op, in of nabij de dijk, zoals bebouwing, windmolens, kabels & leidingen, beplantingen.

Objecten op, in of nabij de waterkering, die geen onderdeel uitmaken van de waterkering beïnvloeden de veiligheid en stabiliteit van waterkeringen. Hierbij moet worden gedacht aan bebouwing, windmolens, beplantingen en kabels en leidingen. Het aanbrengen van deze elementen heeft namelijk een direct effect op de ondergrond.

Toets planvoornemen

De grondgebonden kampeermiddelen, het receptiegebouw en het toiletgebouw staan op platen op de grond. Deze bebouwing heeft daarom geen invloed op de stabiliteit van de waterkering.

Het receptiegebouw wordt gebouwd binnen de tussenbeschermingszone van de waterkering. Omdat het gebouw op stelconplaten wordt gefundeerd (die al aanwezig zijn), zal er nagenoeg geen roering van de bodem plaatsvinden. Het gebouw ligt bovendien buiten de kernzone van de waterkering en de binnenbeschermingszone.

De safaritenten / blokhutten worden en het toiletgebouw is, net als het receptiegebouw, ook op de grond geplaatst. Ook deze bouwwerken hebben geen negatieve invloed op de waterkering.

Gebiedsaanduiding Vrijwaringszone – dijk

De locatie van At Sea ligt geheel buitendijks binnen de beschermingszones van een primaire waterkering de Drontermeerdijk. Ter bescherming van de waterkering is de gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone - dijk' van toepassing op het hele plangebied.

In artikel 40.6 van het vigerende bestemmingsplan zijn de algemene aanduidingsregels opgenomen. Hierin is ten aanzien van het bouwen van bouwwerken bepaald dat op of in deze gronden geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze

gebiedsaanduiding. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van deze aanduiding, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer te water, zal ten hoogste 2,00 m bedragen.

Door middel van een omgevingsvergunning kunnen B&W afwijken van de bouwregels, in die zin dat in de daar voorkomende bestemmingen genoemde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits vooraf advies is ingewonnen bij het waterschap. Het toestaan van bouwwerken ten behoeve van de basisbestemming, zal alleen kunnen worden toegestaan als geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de bescherming, ophoging, verbreding en verbetering van het doelmatig en veilig functioneren van de nabijgelegen waterkering.

Proces van de watertoets

Op woensdag 29 november 2029 is de digitale watertoets gedaan. Uit deze toets volgt dat de normale procedure van toepassing is. De actuele teksten van de wet- en regelgeving en het beleid zijn afkomstig uit het toetsresultaat van de watertoets en verwerkt in deze paragraaf. Over de wijzigingen en deze paragraaf heeft afstemming met het waterschap plaatsgevonden.

Voldoende water

Wateroverlast

Het beoogde voornemen heeft in beginsel beperkte gevolgen voor de waterhuishouding. De toename van het verhard oppervlak van permanente bebouwing is slechts maximaal 20 m². Compensatie van verharding is daarom niet aan de orde.

Schoon water - goed omgaan met afvalwater

Streefbeeld: Veel menselijke activiteiten hebben een negatief effect op de kwaliteit van het water doordat ze water verontreinigen. Het waterschap zorgt met de behandeling of regulering van afvalwater dat zo veel mogelijk van deze effecten teniet worden gedaan.

Toets planvoornemen

Het planvoornemen heeft een beperkte invloed op de hoeveelheid afvalwater dat vrijkomt. De uitbreiding van het terras en de aansluiting van een aantal

grondgebonden kampeermiddelen op het IBA systeem zal de hoeveelheid huishoudelijk afvalwater doen toenemen. Het kampeerseizoen blijft gelijk, waardoor dit geen effect heeft op de hoeveelheid afvalwater.

Initiatiefnemer heeft de afgelopen periode in samenwerking met Lutra en RTK het IBA systeem geoptimaliseerd. Conform de voorschriften wordt het afvalwater dat de IBA verlaat bemonsterd. Indien nodig wordt het systeem bijgesteld om te kunnen voldoen aan de lozingsvoorschriften.

In verband met de aansluiting van nieuwe voorzieningen op het IBA systeem wordt bij het waterschap een melding gedaan in het kader van het Activiteitenbesluit.

Grondwater

Er wordt geen ondergrondse bebouwing gerealiseerd. De bouw van de loods heeft daarom geen gevolgen voor eventuele grondwaterstromen in en nabij het plangebied.

Rijkswaterstaat

Om de veiligheid met primaire keringen te waarborgen wordt bij ruimtelijke planvorming rekening gehouden met waterhuishoudkundige eisen voor de korte en lange termijn. Dit conform het besluit algemene regels ruimtelijke ordening en de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (ministerie I&M, 2012). Het plangebied valt binnen het waterstaatsbeheergebied van Rijkswaterstaat (RWS).

Het gebied valt verder binnen Droge oevergebieden. Voor het gebied zelf heeft RWS niet het waterkwantiteits en waterkwaliteitsbeheer, wel voor het naastgelegen Drontermeer.

Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de loods (afwijken en bouwen) in 2019 heeft Rijkswaterstaat aangegeven dat zij er van uitgaan dat haar belangen via de nog aan te vragen watervergunning worden geborgd. Ook nu is er wederom sprake van het aanvragen van een watervergunning. Hierdoor zullen ook bij het voorliggende plan de belangen van Rijkswaterstaat worden geborgd.

Aanvullend kan worden aangegeven dat initiatiefnemer een beheerder in dienst heeft speciaal om de stranden goed te kunnen onderhouden / beheren. De beheerder is woonachtig op het terrein van At Sea. 's Avonds wordt ongewenst bezoek weggestuurd van het strand en de parkeerplaats en overdag wordt het terrein onderhouden. De beheerder is daarbij ook verantwoordelijk voor het opruimen van achtergelaten vuil / verontreinigingen. Door middel van een

beheersovereenkomst is dit beheer / onderhoud formeel geregeld.

Voorkomen afspoeling van vuil en verontreinigingen

Onderdeel van het plan is de verplaatsing van de dagkampeerplaatsen naar de grasstrook dicht bij het meer. Initiatiefnemer zal bij deze nieuwe plek extra vuilnisbakken plaatsen. Verder zal de beheerder erop toe zien dat er geen vuil/verontreiniging afspoelt richting het Drontermeer.

De kans dat bij hogere waterstanden vuil/verontreiniging afspoelen vanuit het IBA-systeem of de grondgebonden kampeermiddelen wordt zeer klein geacht. Het IBA-systeem ligt aan de achterzijde van het pand op relatief grote afstand van het meer. De grondslag is hier een behoorlijk stuk hoger dan bij het water.

De grondgebonden kampeermiddelen staan op ruime afstand van het water. Bovendien liggen de vlonders, waarop de safaritenten zijn gebouwd, zo'n 50 centimeter boven het maaiveld. Verontreinigingen vanuit de grondgebonden kampeermiddelen richting het Drontermeer worden daarom, ook bij hoge(re) waterstanden, niet verwacht.

Conclusie

Het plaatsen van het receptiegebouw en de grondgebonden kampeermiddelen in de tussenbeschermingszone van de Drontermeerdijk is vergunningplichtig op grond van de Keur Waterschap Zuiderzeeland 2017. Een watervergunning wordt aangevraagd. Voor de extra lozing van huishoudelijk afvalwater wordt een melding in het kader van het Activiteitenbesluit gedaan.

Het planvoornemen zal geen negatief effect hebben op de waterkwaliteit van het Drontermeer. Door het plaatsen van extra vuilnisbakken bij de dagkampeerplaatsen en het gevoerde beheer wordt vervuiling voorkomen.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

Normstelling en beleid

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (woningen) noodzakelijk. Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" (2009). Een richtafstand kan worden beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden

uitgesloten.

Onderzoek

De locatie van At Sea aan de Drontermeerdijk 13 ligt op een afstand circa 185 meter van het recreatiebedrijf aan de overzijde van de weg. Het planvoornomen voorziet niet in nieuwe gevoelige bestemmingen.

Volgens de brochure geldt voor kampeerterreinen, vakantiecentra, e.d. (met keuken) (SBI-code 552) een richtafstand van 50 meter ten opzichte van woningen, vanwege het milieuaspect geluid. Voor de milieuaspecten geur en gevaar geldt een richtafstand van 30 meter. Bij uitbreidingen op het recreatieterrein dient met deze afstand rekening te worden gehouden.

In het voorliggende geval is er geen sprake van een uitbreiding van het kampeerterrein. Omdat de bestaande afstand ruim meer is dan 50 meter, is er sprake van voldoende ruimtelijke scheiding.

De enkelbestemming 'Horeca' wordt van vorm gewijzigd, waarbij deze niet opschuift in de richting van het kampeerterrein van derden.

Een restaurant valt onder milieucategorie 1 (SBI-code 561). Ten opzichte van milieugevoelige objecten geldt dat een afstand van 10 meter in acht moet worden genomen.

Binnen een straal van 210 meter vanaf het bestemmingsvlak 'Horeca' zijn geen milieugevoelige objecten aanwezig. Er wordt voldaan aan de richtafstanden zoals deze op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' aangehouden dient te worden.

Conclusie

Vanuit de milieuzonering bestaan dan ook geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

4.5 Geluid

Conform de Wet geluidhinder moeten woningen, onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen worden aangemerkt als geluidgevoelige bebouwing. Als geluidgevoelige terreinen zijn terreinen behorende bij gezondheidszorggebouwen (exclusief ziekenhuizen), terreinen behorende bij verpleeghuizen en woonwagendplaatsen aangewezen.

Onderzoek

Het planvoornemen voorziet niet in de realisatie van nieuwe geluidgevoelige gebouwen en/of terreinen zoals bedoeld in de Wet geluidhinder. Ook de grondgebondenkampeermiddelen kunnen, gezien de beperkte verblijftijd van de personen die zich erin bevinden, niet worden aangemerkt als geluidgevoelige objecten. Een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï, industrielawaai of spoorweglawaaï is derhalve niet aan de orde.

Het plangebied ligt volledig binnen de gebiedsaanduiding 'geluidzone - weg'. Voor het bouwen van bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - weg' geldt dat toelaatbaar geluidgevoelig gebouw, of de uitbreiding daarvan, slechts mag worden gebouwd indien de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer van de gevels van deze geluidgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde.

Omdat het planvoornemen niet voorziet in de realisatie van nieuwe geluidgevoelige gebouwen, bestaat geen strijdigheid met de regels van deze gebiedsaanduiding.

Conclusie

Gelet op vorenstaande vormt het aspect geluid geen belemmeringen voor de beoogde planontwikkeling.

4.6 Bodem

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd.

Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijnen NEN 5740.

De onderzoeksplicht is van toepassing bij bouwwerken waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen zullen verblijven, bijvoorbeeld om te werken, onderwijs te geven of te genieten. Uit de toelichting op de Woningwet blijkt dat met bovenstaande omschrijving wordt bedoeld 'enige tijd' oftewel een verblijfsduur van twee of meer uren per (werk) dag. Het gaat daarbij niet om een enkele keer twee of meer uren, maar om een meer structureel (over een langere periode dan een dag) verblijven van dezelfde mensen in een gebouw.

Onderzoek

De verblijfstijd van een persoon in het receptiegebouwtje zal gemiddeld korter dan 2 uur per dag bedragen. Wat verder van belang is, is dat het gebouwtje wordt gefundeerd op stelconplaten. Er vindt geen noemenswaardige grondroering of ander grondverzet plaats. Er hoeft geen bodemonderzoek uitgevoerd te worden.

Het kampeerterrein is reeds bestemd voor het plaatsen van kampeermiddelen. Er is geen sprake van een verandering in het gebruik van het kampeerterrein die het uitvoeren van een bodemonderzoek noodzakelijk maakt.

Bovendien is het kampeerterrein, gelet op de aard, geen belemmering vormt voor de bodemkwaliteit. Ook ter plaatse van het kampeerterrein hoeven er geen bodemingrepen te worden verricht.

Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit staat de uitvoering van het plan niet in de weg.

4.7 Luchtkwaliteit

Een onderdeel van de Wet milieubeheer betreft luchtkwaliteit. Op grond van de algemene maatregel van bestuur 'niet in betekenende mate' (NIBM) vormen luchtkwaliteitseisen geen belemmeringen voor plannen die niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Op grond van de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) zijn (onder andere) woningbouwprojecten met minder dan 1.500 woningen vrijgesteld van toetsing. Een verslechtering van de luchtkwaliteit is veelal het gevolg van een toename van het aantal verkeersbewegingen in een gebied.

Onderzoek

Alleen bij een toename van enkele honderden verkeersbewegingen per dag is sprake van een verslechtering van de luchtkwaliteit. Met het planvoornemen wordt geen uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten voorzien. Het staat daarom vast dat de ontwikkeling een dergelijk toename niet tot gevolg heeft.

Aanvullend onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit is niet noodzakelijk. Het plan draagt niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Conclusie

Vanuit het aspect luchtkwaliteit zijn geen belemmeringen voor het uitvoeren van de

voorgenomen ontwikkeling.

4.8 Externe veiligheid

De externe veiligheid gaat over het beheersen van risico's. Daarbij gaat het om risico's die worden veroorzaakt door risicovolle inrichting, het transport van gevaarlijke stoffen over de weg en door buisleidingen.

Onderzoek

Op basis van de Atlas Leefomgeving is vastgesteld dat in de directe nabijheid van het plangebied geen risicovolle inrichtingen gelegen. Ook vindt er geen vervoer plaats van gevaarlijke stoffen per weg, water, spoor of buisleiding. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Conclusie

Uit het oogpunt van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.9 Kabels en leidingen

Bij de uitvoering van ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de aanwezigheid van elektriciteits- en communicatiekabels en nutsleidingen in de grond. Hier gelden beperkingen voor ingrepen in de bodem. Daarnaast zijn zones, bijvoorbeeld rondom hoogspanningsverbindingen, straalpaden en radarsystemen van belang. Deze vragen vaak om het beperken van gevoelige functies of van de hoogte van bouwwerken. Voor ruimtelijke plannen zijn alleen de hoofdleidingen van belang. De kleinere, lokale leidingen worden bij de uitvoering door middel van een Klic-melding in kaart gebracht. In of nabij het projectgebied lopen geen hoofdkabels of -leidingen. Ook liggen er geen relevante zones over het plangebied.

4.10 M.e.r.-beoordeling

In het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het bestemmingsplan planmer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het bestemmingsplan planmer-plichtig (onderdeel C en D), projectmer-plichtig (onderdeel C) of mer-beoordelingsplichtig (onderdeel D) zijn.

Een wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject (waar een restaurant onder valt) valt onder categorie D 11.2 van het besluit m.e.r.. Omdat de horacebestemming qua oppervlakte gelijk blijft, is er geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject.

In de drempelwaarden lijst D is opgenomen (onder D10) dat bij de aanleg, wijziging of uitbreiding van een permanent kampeerterrein direct een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is in gevallen waarin de activiteit betrekking dient dan betrekking te hebben op een oppervlakte van minimaal 10 ha. Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan overstijgt niet deze drempelwaarde, zoals genoemd onder het Besluit m.e.r., daarnaast blijft het kampeerterrein qua oppervlakte nagenoeg gelijk.

Het opstellen van een 'vormvrije m.e.r.- beoordeling' is daarom niet noodzakelijk. Overigens heeft de toets aan de omgevingsaspecten, zoals opgenomen in dit hoofdstuk, in voldoende mate aangetoond dat er geen belangrijke nadelige milieugevolgen aan de orde zijn, gelet op de aard en relatief kleine omvang van het project, de plaats hiervan en de kenmerken van de potentiële effecten.

Conclusie

Er is geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject. Het opstellen van een 'vormvrije m.e.r.- beoordeling' is daarom niet noodzakelijk. Overigens heeft de toets aan de omgevingsaspecten, zoals opgenomen in dit hoofdstuk, in voldoende mate aangetoond dat er geen belangrijke nadelige milieugevolgen aan de orde zijn, gelet op de aard en relatief kleine omvang van het plan, de plaats hiervan en de kenmerken van de potentiële effecten.

Hoofdstuk 5 Juridische planopzet

5.1 Algemeen

De Wro bepaalt dat ruimtelijke plannen digitaal en analoog beschikbaar moeten zijn. Dit brengt met zich mee dat bestemmingsplannen digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze moeten worden gepresenteerd. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan digitale en analoge plannen moeten voldoen. Zo bevat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) bindende afspraken waarmee bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden. De SVBP kent (onder meer) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de planregels en het renvooi. Op de verbeelding zijn alle functies zodanig bestemd dat het mogelijk is om met behulp van het renvooi direct te zien welke bestemmingen aan de gronden binnen het plangebied zijn gegeven en welke regels daarbij horen. Uitgangspunt daarbij is dat de verbeelding zoveel mogelijk informatie geeft over de in acht te nemen maten en volumes. De regels geven duidelijkheid over de bestemmingsomschrijving, de bouwregels en de specifieke gebruiksregels. In de regels zijn eventuele aanlegregels, uitwerkingsregels, nadere eisen, ontheffing- en wijzigingsbevoegdheden opgenomen.

5.2 Juridische vormgeving

In deze paragraaf wordt de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels gehanteerd dienen te worden, uiteengezet. De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. Voor de systematiek is aangesloten op de SVBP2012. Voor de inhoudelijke systematiek is aangesloten op het bestemmingsplan Buitengebied 9010.

Hieronder wordt de opbouw en dergelijke kort toegelicht.

5.2.1 Inleidende regels

Conform SVBP bevatten de inleidende regels artikelen met de begripsbepalingen en de wijze van meten.

5.2.2 Bestemmingsregels

In het hoofdstuk bestemmingsregels zijn in de planregels alle bestemmingen opgenomen met de daarbij behorende bestemmingsomschrijving. Hieronder worden de gehanteerde bestemmingen kort toegelicht.

Bestemmingen

Horeca

De horecavoorzieningen in het plangebied is bestemd als 'Horeca' gebracht. Een bedrijfswoning is uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning" toegestaan. Binnen deze bestemming zijn eveneens speelvoorzieningen toegestaan en het terras. Ook de in 2019 gebouwde loods valt binnen de bestemming Horeca.

Recreatie - Dagrecreatie

De dagrecreatieve voorzieningen in het plangebied zijn onder de bestemming 'Recreatie - Dagrecreatie' gebracht. Het betreft overwegend de stranden en de daaraan gerelateerde sport- en dagrecreatieve voorzieningen. Ook de standplaats voor 10 campers binnen het plangebied, alsmede de standplaats voor een snackkiosk vallen onder deze bestemming.

Recreatie - Kampeerterrein

Het kampeerterreinen is onder de bestemming 'Recreatie - Kampeerterrein' gebracht. De bestemming is bedoeld primair voor de regeling van de kampeerterreinen en gebouwen ten dienste hiervan. Met de aanduiding specifieke vorm van recreatie - pplaatsgebonden kampeermiddelen wordt het mogelijk gemaakt om plaatsgebonden kampeermiddelen te plaatsen. Het aantal kampeerplaatsen is gemaximeerd op 40 stuks.

Algemene aanduidingsregels

geluidzone - weg

De voor 'geluidzone - weg' aangewezen gronden zijn, naast de basisbestemming, mede bestemd voor het tegengaan van een te hoge geluidbelasting van geluidsgevoelige gebouwen vanwege het wegverkeer. De algemene aanduiding omvat een wijzigingsbevoegdheid om de contouren van de geluidzone te wijzigen.

vrijwaringszone - dijk

Deze algemene aanduiding ziet voor de komende decennia op de reservering van gronden langs de waterkering. In verband met de te verwachten waterspiegelstijging, zal het noodzakelijk zijn de waterkering op te hogen. Binnen het gereserveerde gebied mogen in beginsel geen nieuwe belemmeringen worden opgeworpen die de verbreding en verhoging van de dijk(en) frustreren.

Bij waterkeringen in het IJsselmeergebied moet een reservering plaatsvinden van 100 m binnendijs en 175 m buitendijs ten behoeve van een vrijwaringzone: binnen deze zone zijn qua bebouwing alleen windmolens toegestaan. De vrijwaringszones (van 100 m binnendijs en 175 m buitendijs) aan de dijken, die eventuele toekomstige dijkversterkingen moeten veiligstellen, zijn als algemene aanduiding in het plan opgenomen.

Daarin is geregeld dat het bebouwen en gebruiken van deze gronden op grond van de onderliggende bestemmingen slechts mogelijk is voorzover dat niet in strijd komt met de waterkerende functie en daarover advies is ingewonnen bij het waterschap.

De algemene aanduiding omvat een wijzigingsbevoegdheid. Ten behoeve van de bescherming, ophoging, verbreding en verbetering van het doelmatig en veilig functioneren van de nabijgelegen waterkering, alsmede na onherroepelijk worden van de definitieve vrijwaringszone, kan een nieuwe algemene aanduiding 'vrijwaringszone - dijk' worden aangegeven dan wel kan de bestaande algemene aanduiding 'vrijwaringszone - dijk' worden verwijderd.

5.2.3 Algemene regels

In de algemene regels zijn aanvullende regels opgenomen met betrekking tot bouwen. Daarnaast bevat dit hoofdstuk algemene gebruiksregels, afwijkingsregels en wijzigingsregels.

5.2.4 Overgangsrecht en slotregels

In artikel 3.2.1 Bro zijn standaardregels opgenomen met betrekking tot het overgangsrecht voor bouwwerken en gebruik. Deze maken onderdeel uit van dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een plan. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op grond van het Besluit omgevingsrecht (Bor) is het planvoornemen voorgelegd aan het Waterschap Zuiderzeeland en Rijkswaterstaat. De reacties van deze overlegpartners zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. In verband met de wens om het ontwerpbestemmingsplan voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet ter inzage te leggen, ontbrak de tijd om het plan aan de overige overlegpartners voor te leggen. Eventuele opmerkingen van de overige overlegpartners worden bij de vaststelling in het plan verwerkt.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 27 december 2023 tot en met 6 februari 2024 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

Ambelijke wijziging

Het kampeerterrein heeft een capaciteit van 40 plekken. Op de verbeelding is dit maximum aantal vastgelegd. Op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan staat voor het getal 40 per abuis de woorden "vrije tekst". Bij de vaststelling van het bestemmingsplan is de gecorrigeerd in "maatvoering maximum aantal kampeerplaatsen".

6.2 Economische uitvoerbaarheid

De kosten voor de realisatie van de plannen komen voor rekening van de initiatiefnemers. Tussen de initiatiefnemers en de gemeente is een planschade overeenkomst gesloten. Vanuit het aspect economische uitvoerbaarheid worden dan ook geen beperkingen verwacht voor de realisatie van de plannen.

Bijlagen

Bijlage 1 Rapportage bestemmingsplanwijziging At Sea

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 Drontenmeerdijk 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. Afgesproken 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 Hardsluis) 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 bediend 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 Jasmin. 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 botters 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 bommenrij 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.

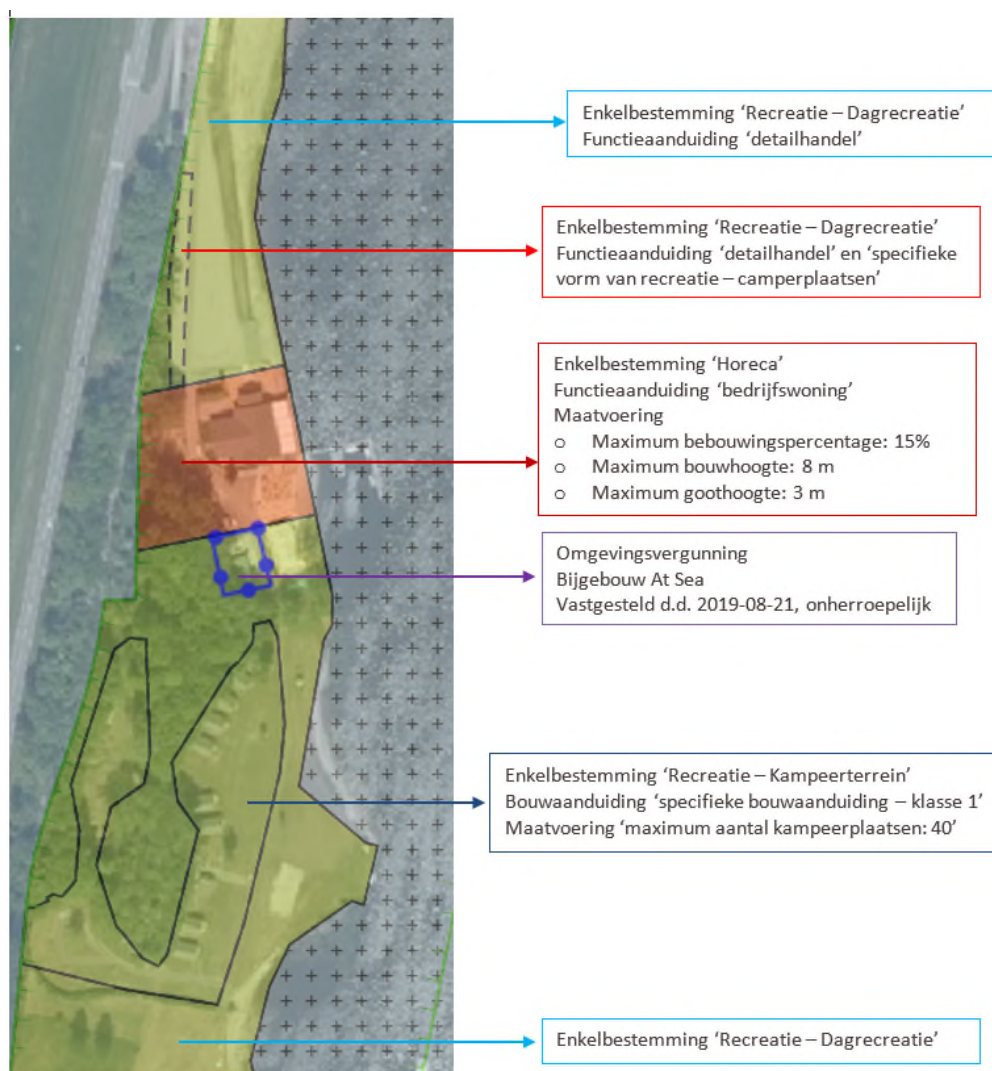
3.2 De huidige bestemmingen

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.

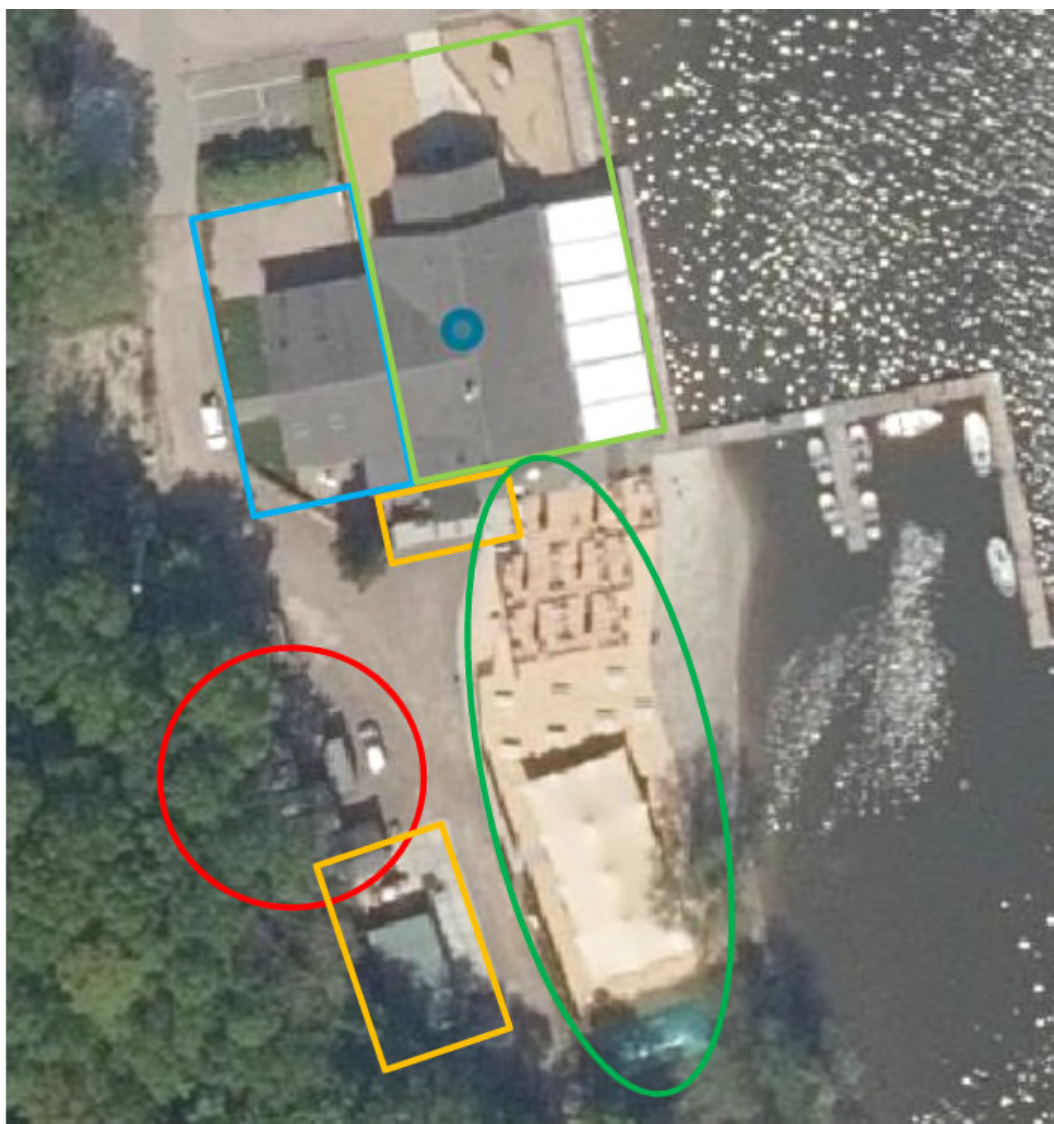


Afbeelding 1: Huidige bestemmingen

3.3 Bestaande situatie

3.3.1 Horeca activiteiten

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

- o Kampeerterrein (kampeerplekken);
- o **Safaritenten (8 stuks);**
- o Speelvoorziening / volleybalveld;
- o 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. inpandige 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**

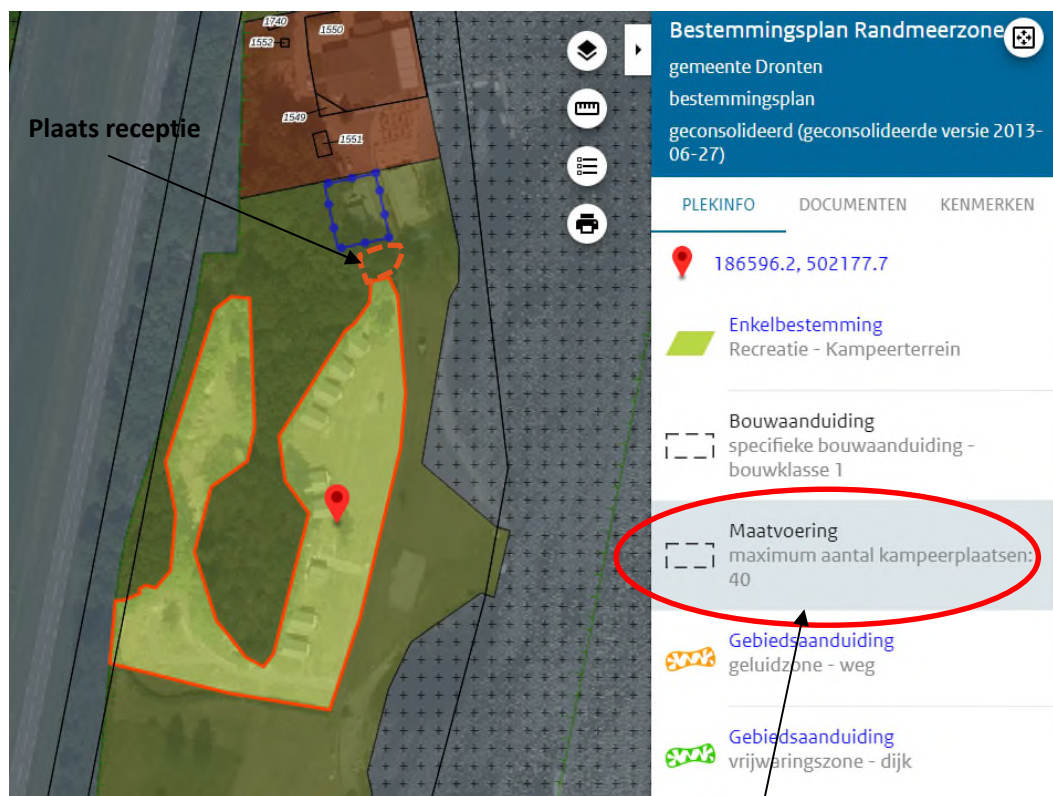
3.5.2 Bestemming 'Recreatie – Kampeerterrein'

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 kampeerterrein 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 – Kampeerterrein

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - Kampeerterrein' 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

Bijlage 2 Aeriusberekening realisatiefase

Projectberekening

Dit document geeft een overzicht van de invoer en rekenresultaten van een Projectberekening met AERIUS Calculator. De berekening is uitgevoerd binnen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden, op rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant, en waar tevens sprake is van een overbelaste of bijna overbelaste situatie voor stikstof.



- [Overzicht](#)
- [Samenvatting situaties](#)
- [Resultaten](#)
- [Detailgegevens per emissiebron](#)

*Deze PDF is een digitaal bestand dat weer in te lezen is in AERIUS. Meer toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via:
www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers*



Contactgegevens

Rechtspersoon

Inrichtingslocatie

Rombou B.V.

Drontermeerdijk 13,

8251 PV Dronten

Activiteit

Omschrijving

Toelichting

realisatiefase

Berekening realisatiefase

Berekening

AERIUS kenmerk

Datum berekening

Rekenconfiguratie

RYSyzqSPNZnr

03 juli 2023, 14:57

Wnb-rekengrid

Totale emissie

Gebruiksfasen - Beoogd

Rekenjaar

2023

Emissie NH₃

0,3 kg/j

Emissie NO_x

35,0 kg/j

Resultaten

Gebruiksfasen - Beoogd

Gekarteerd oppervlak met toename (ha)

Gekarteerd oppervlak met afname (ha)

Grootste toename

Grootste afname

Hoogste bijdrage

-

-

-

-

-

Hexagon

Gebied

Gebruiksfasen (Beoogd), rekenjaar 2023

Emissiebronnen

		Emissie NH ₃	Emissie NO _x
3	Mobiele werktuigen Bouw, Industrie en Delfstoffenwinning receptiegebouw	9,6 g/j	1,3 kg/j
4	Mobiele werktuigen Bouw, Industrie en Delfstoffenwinning verreiker	0,2 kg/j	33,5 kg/j
	Verkeersnetwerk	8,4 g/j	0,2 kg/j

Hoogste af- en toename op (bijna) overbelaste stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden.



- | | |
|---|--|
|  Habitatrictlijn |  Grootste toename (projectberekening) |
|  Vogelrichtlijn |  Grootste afname (projectberekening) |
|  Vogelrichtlijn, Habitatrictlijn |  Hoogste totaal (achtergrond + projectberekening) |
|  Niet bepaald | |

De letters bij de bronlabels op de kaart geven bij welke type situaties de bronnen horen: beoogde situatie (B), referentiesituatie (R) en/of salderingssituatie (S).

Resultaten stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden situatie "Gebruiksfase"
(Beoogd) incl. saldering e/o referentie

	Berekend (ha gekarteed)	Hoogste totale depositie (mol N/ha/jr)	Met toename (ha gekarteerd)	Grootste toename (mol N/ha/jr)	Met afname (ha gekarteed)	Grootste afname (mol N/ha/jr)
Totaal	-	-	-	-	-	-

Gebruiksfasen, Rekenjaar 2023

1 Wegverkeer | Weg

Naam	Verkeer links	Links	Rechts	NO _x	90,5 g/j
Locatie	X:186585,8 Y:502466,22	Type scherm	-	-	NO ₂ 25,5 g/j
Lengte	531,43 m	Hoogte	-	-	NH ₃ 4,3 g/j
Wegtype	Buitenweg	Afstand tot de weg	-	-	
Rijrichting	Beide richtingen				
Tunnelfactor	1				
Type hoogteligging	Normaal				
Weghoogte	0 m				
Verkeer	Max. snelheid	Voertuigbewegingen		In file	
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	200,0 p/jaar		0,0 %	
Middelwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 p/jaar		0,0 %	
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	40,0 p/jaar		0,0 %	
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 p/jaar		0,0 %	

2 Wegverkeer | Weg

Naam	Verkeer rechts	Links	Rechts	NO _x	87,5 g/j
Locatie	X:186584,89 Y:502452,93	Type scherm	-	-	NO ₂ 24,6 g/j
Lengte	513,90 m	Hoogte	-	-	NH ₃ 4,1 g/j
Wegtype	Buitenweg	Afstand tot de weg	-	-	
Rijrichting	Beide richtingen				
Tunnelfactor	1				
Type hoogteligging	Normaal				
Weghoogte	0 m				
Verkeer	Max. snelheid	Voertuigbewegingen		In file	
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	200,0 p/jaar		0,0 %	
Middelwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 p/jaar		0,0 %	
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	40,0 p/jaar		0,0 %	
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 p/jaar		0,0 %	

3 Mobiele werktuigen | Bouw, Industrie en Delfstoffenwinning

Naam	receptiegebouw	NO _x	1,3 kg/j
Locatie	X:186607,55	NH ₃	9,6 g/j
	Y:502280,86		
Oppervlakte	0,02 ha		

Naam	Stageklasse	Brandstofverbruik	Draaiuren	AdBlue verbruik	Stof	Emissie
kraantje	Stage-V, >= 2019 , 75-560 kW, diesel, SCR: ja	40 l/j	4 u/j	0 l/j	NO _x	1,3 kg/j
					NH ₃	9,6 g/j

4 Mobiele werktuigen | Bouw, Industrie en Delfstoffenwinning

Naam	verreiker	NO _x	33,5 kg/j			
Locatie	X:186576,58 Y:502194,77	NH ₃	0,2 kg/j			
Oppervlakte	0,80 ha					
Naam	Stageklasse	Brandstof- verbruik	Draaiuren	AdBlue verbruik	Stof	Emissie
verreiker	Stage-V, >= 2019 , 75-560 kW, diesel, SCR: ja	1000 l/j	100 u/j	0 l/j	NO _x	33,5 kg/j
					NH ₃	0,2 kg/j

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van
AERIUS versie 2022.1_20230606_5e1adbf5a8
Database versie 2022.1_5e1adbf5a8
Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:
<https://www.aerius.nl/>

Regels

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 het plan:

het bestemmingsplan 'Dronten - Drontermeerdijk 13 (D5005)' van de gemeente Dronten;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0303.D5005-ON01 met de bijbehorende regels en bijlagen;

1.3 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 aan- of uitbouw:

een aan een hoofdgebouw aangebouwd gebouw dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw;

1.6 bed and breakfast:

het bieden van de, ten opzichte van het hoofdgebruik ondergeschikte, mogelijkheid tot recreatief nachtverblijf en ontbijt binnen de bestaande gebouwen aan personen die hun hoofdverblijf elders hebben;

1.7 bebouwingspercentage:

een in het plan aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een terrein aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

1.8 bedrijfsgebouw:

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.9 bedrijfsvloeroppervlakte:

de totale netto vloeroppervlakte van de ruimte binnen een functie die wordt gebruikt voor een bedrijf, een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

1.10 bedrijfswoning:

een woning bij een gebouw op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;

1.11 bestand:

- a. ten aanzien van de bij of krachtens de Woningwet aanwezige bouwwerken en de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden: bestand ten tijde van de terinzagelegging van het bestemmingsplan als ontwerp;
- b. ten aanzien van het overige gebruik: bestand ten tijde van het van kracht worden van het betreffende gebruiksverbod;

1.12 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.13 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.14 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.15 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.16 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.17 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.18 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

1.19 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.20 bijgebouw:

een vrijstaand afzonderlijk van het hoofdgebouw in functioneel en bouwkundig opzicht te onderscheiden, op hetzelfde bouwperceel gelegen, gebouw;

1.21 dagrecreatie:

het recreëren / vrijetijdsbesteding buiten de woning zonder dat daar een overnachting mee gemoeid is;

1.22 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.23 erotisch getinte vermaaksfunctie:

een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaats vinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal;

1.24 extensieve recreatie:

die vormen van recreatie die in hoofdzaak zijn gericht op natuur- en landschapsbeleving;

1.25 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.26 geluidsbelasting:

de geluidsbelasting vanwege een weg, een spoorweg en/of een industrieterrein;

1.27 geluidsgevoelige functies:

in een gebouw of op een terrein aanwezige functies die maken dat een gebouw of een terrein als geluidsgevoelig object wordt aangemerkt;

1.28 geluidsgevoelige objecten:

gebouwen welke dienen ter bewoning of andere geluidsgevoelige gebouwen, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;

1.29 hogere grenswaarde:

een bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, die hoger is dan de voorkeurgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;

1.30 hoofdgebouw:

een gebouw, dat op een perceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

1.31 horecabedrijf en/of -instelling:

een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;

1.32 kampeermiddel:

een tent, een tentwagen, een kampeerauto of een caravan, dan wel enig ander daarmee vergelijkbaar voertuig of onderkomen, dat geheel of ten dele is bestemd of opgericht dan wel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.33 landschappelijke waarden:

de aan een gebied toegekende waarden in verband met de waarneembare verschijningsvorm van dat gebied;

1.34 logiesverstrekkend bedrijf:

een bedrijf waar, tegen vergoeding, logies worden verstrekt, waarbij de logieseenheden enkel zijn ingericht voor nachtverblijf;

1.35 natuurlijke waarden:

de aan een gebied toegekende waarden in verband met de geologische, bodemkundige en biologische elementen voorkomende in dat gebied;

1.36 normaal onderhoud:

het onderhoud, dat gelet op de bestemming regelmatig noodzakelijk is voor een goed beheer en gebruik van de gronden en gebouwen die tot de betreffende bestemming behoren;

1.37 overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder wanden dan wel met ten hoogste één wand;

1.38 peil:

- a. voor een bouwwerk op een perceel waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter hoogte van de hoofdingang;
- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte terrein;

1.39 peildatum:

het tijdstip van publicatie van het ontwerp bestemmingsplan;

1.40 permanente bewoning:

bewoning binnen de vaste woonplaats;

1.41 plaatsgebonden kampeermiddel:

een kampeermiddel of een gebouw dat als doel heeft om permanent op één plek te blijven staan of langer dan 7 maanden op een kampeerterrein is geplaatst, en dat kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf, zoals een chalet, een tenthuisje, een trekkershut en een stacaravan of een naar de aard daarmee gelijk te stellen kampeermiddel;

1.42 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

1.43 recreatieve bewoning:

de bewoning die plaatsvindt in het kader van de verblijfsrecreatie;

1.44 recreatiewoning:

een gebouw dat naar de aard en inrichting is bedoeld voor recreatieve bewoning.

1.45 risicogevoelig bouwwerk cq object:

een bouwwerk c.q. object als bedoeld in het (ontwerp-)Besluit kwaliteitseisen externe veiligheid inrichtingen milieubeheer, dat kan worden aangemerkt in de zin van dat besluit als een kwetsbaar of beperkt kwetsbaar object;

1.46 risicovolle inrichting:

een inrichting, bij welke ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde, een richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten;

1.47 snack-kiosk:

een gebouw waarin de bedrijfsuitoefening hoofdzakelijk is gericht op het tegen vergoeding verstrekken van eenvoudige etenswaren en dranken, waarbij de verkoop zich uitsluitend aan het loket voltrekt;

1.48 stacaravan:

een caravan of soortgelijk onderkomen al dan niet op wielen, dat mede gelet op de afmetingen kennelijk niet bestemd is om regelmatig en op normale wijze op de verkeerswegen, ook over grotere afstanden, als aanhangsel van een auto te worden voortbewogen, en dat dient voor recreatief (nacht)verblijf voor recreanten die hun hoofdverblijf elders hebben;

1.49 standplaats voor kampeermiddel:

het gedeelte van een kampeerterrein aangewezen voor recreatief nachtverblijf in één of meerdere al dan niet plaatsgebonden kampeermiddelen, waarbij de standplaatsen voor kampeermiddelen nader zijn te onderscheiden in:

- a. permanente standplaats: een standplaats bestemd voor het plaatsen van een kampeermiddel, inclusief daarbij behorende ondergeschikte onderkomens, zoals bijzettenten, dat gedurende het gehele jaar aanwezig mag zijn;
- b. niet-permanente standplaats: een standplaats bestemd voor het plaatsen van één of meerdere kampeermiddelen, niet zijnde een plaatsgebonden kampeermiddel, gedurende de periode van 1 april tot en met 31 oktober;

1.50 seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden;

1.51 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;

1.52 verblijfsrecreatie:

een vorm van recreatie gericht op verblijf van recreanten die elders hun hoofdverblijf hebben, en voor een bepaalde periode waarbij tenminste één overnachting plaatsvindt;

1.53 voorkeurgrenswaarde:

de bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;

1.54 woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand tot de (bouw)perceelsgrens

vanaf enig punt van een bouwwerk tot de perceelgrens;

ashoogte van een windmolen:

2.2 ashoogte van een windmolen:

vanaf het peil tot aan de ashoogte;

2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot het hoogste punt van het bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.4 de breedte van erfsingelbeplanting:

de breedte gemeten tussen de horizontale projectie van de buitenste stammen van de erfsingel.

2.5 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.6 goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.7 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.8 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het object.

Bij onduidelijkheden of interpretatieverschillen betreffende de wijze van meten, is de uitleg van de NEN 2580 (oppervlakten en inhoud van gebouwen, termen, definities en voorschriftenmethoden) bepalend.

Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Horeca

3.1 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. bestaande terrasoverkappingen;
- c. bestaande loodsen;
- d. bestaande wintererkeren;
- e. inpandige bedrijfswoningen, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'; met daaraan ondergeschikt;
- f. educatieve c.q. informatieve voorzieningen;

en mede bestemd voor:

- g. het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten vanwege een weg, ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - weg';

met de daarbijbehorende:

- h. parkeervoorzieningen;
- i. entrees;
- j. terrassen;
- k. speeltoestellen en speelvoorzieningen, waaronder een escaperoom;
- l. tuinen, erven en terreinen;
- m. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 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 inpandige 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 (%)' aangegeven hoogte respectievelijk percentage bedragen;

- d. de dakhelling van een gebouw zal ten minste 20° en ten hoogste 60° bedragen.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde (waaronder de speelvoorzieningen), 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

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een goede woonsituatie;
- b. de milieusituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en gebouwen voor verblijfsrecreatieve doeleinden;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor detailhandel;
- c. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning.

Artikel 4 Recreatie - Dagrecreatie

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. strand;
- b. gebouwen ten behoeve van sanitaire voorzieningen;
- c. standplaatsen voor campers, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - camperplaatsen';
- d. standplaats ten behoeve van een snack-kiosk, ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
- e. speelvoorzieningen en speeltoestellen;
- f. waterkering;
- g. waterhuishoudkundige doeleinden;

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

en mede bestemd voor:

- h. het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten vanwege een weg, ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - weg';

met de daarbijbehorende:

- i. parkeerplaatsen
- j. groenvoorzieningen;
- k. aanleggelegenheid;
- l. erven en terreinen;
- m. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen ten behoeve van snack-kiosk

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van de in lid 4.1 sub d genoemde functies gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen mag ten hoogste 20 m² bedragen;
- c. de bouwhoogte van een gebouw mag ten hoogste 4,00 m bedragen.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende regel:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde (waaronder de speelvoorzieningen), zal ten hoogste 4,00 m bedragen dan wel de bestaande hoogte indien deze meer bedraagt.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. de natuurlijke en landschappelijke waarden;
- b. een goede waterhuishouding c.q. de waterkerende functie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen, met uitzondering van de gronden ter plaatse voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - camperstandplaatsen', in welk geval 10 campers een standplaats mogen hebben;
- b. het gebruik van gebouwen voor permanente bewoning;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor de uitoefening van detailhandel, met uitzondering van de gronden ter plaatse voorzien van de aanduiding 'detailhandel', in welk geval één standplaats voor een snack-kiosk is toegestaan.

4.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

4.5.1 Vergunningplicht

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:

- a. het verwijderen van beplanting;
- b. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- c. het graven, het dempen en het wijzigen van de loop van watergangen en waterpartijen;
- d. het afgraven, ophogen en/of egaliseren van gronden;

-
- e. het opspuiten of aanleggen van eilanden en voorlanden.

4.5.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 4.5.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

4.5.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, alsmede de waterkerende functie.

Artikel 5 Recreatie - Kampeerterrein

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. 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';
- b. ten hoogste 2 boomhutten met een maximale hoogte van 5 meter;
- c. gebouwen, voorzover ten dienste van het kampeerterrein;
- d. waterkering;
- e. waterhuishoudkundige doeleinden;

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

en mede bestemd voor:

- f. het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten vanwege een weg, ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - weg';

met de daarbijbehorende:

- g. aanleggelegenheid;
- h. wegen en paden;
- i. parkeervoorzieningen;
- j. tuinen, erven en terreinen;
- k. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen ten dienste van een kampeerterrein

Voor het bouwen van de in lid 5.1 onder b genoemde gebouwen gelden de volgende regels:

- a. als gebouw mogen uitsluitend de in lid 5.1 onder b 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 van maximaal 20 m ²
------------	---

- 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 gebouw	maximale oppervlakte / inhoud		goothoogte in m.	dakhelling in °		bouwhoogte in m.
	per gebouw	gezaamen-lijk		min.	max.	
sanitair en onderhoud en beheer	50 m ²	-	3,00	-	-	5,00
overige bedrijfs-gebouwen	-	-	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 m ²	-	-	-	-	2,20

- e. het bepaalde onder d ten aanzien van de oppervlakte per gebouw voor sanitair en onderhoud en beheer is niet van toepassing ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende oppervlakteregeling', in welk geval zal worden voldaan aan het ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' aangegeven maximale bebouwingspercentage.

5.2.2 Plaatsgebonden kampeermiddelen

Voor het plaatsen van plaatsgebonden kampeermiddelen en daarbijbehorende bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van een plaatsgebonden kampeermiddel zal ten hoogste 4,40 m bedragen;
- b. het aantal bouwlagen van een plaatsgebonden kampeermiddel en daarbijbehorende bijgebouwen zal ten hoogste één bedragen;
- c. de gezamenlijke oppervlakte voor standplaatsen voor plaatsgebonden kampeermiddelen met inbegrip van de daarbijbehorende bijgebouwen en overkappingen mag niet meer dan 15% van de oppervlakte van het bestemmingsvlak bedragen;
- d. de oppervlakte van de plaatsgebonden kampeermiddelen met inbegrip van de daarbijbehorende bijgebouwen en overkappingen zal ten hoogste 70 m² bedragen;
- e. per plaatsgebonden kampeermiddel zal ten hoogste één bijgebouw worden gebouwd;
- f. de bouwhoogte van een bijgebouw zal ten hoogste 3,00 m bedragen.

5.2.3 Trekkershutten

Voor het bouwen van trekkershutten gelden de volgende regels:

- a. het aantal trekkershutten zal ten hoogste 10 bedragen;
- b. de oppervlakte van een trekkershut zal ten hoogste 70 m² bedragen;
- c. de bouwhoogte van een trekkershut zal ten hoogste 4,40 m bedragen.

5.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 3,00 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 20,00 m bedragen.

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. de natuurlijke en landschappelijke waarden;
- b. een goede waterhuishouding c.q. de waterkerende functie;

-
- c. de verkeersveiligheid;
 - d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

5.4 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 5.2.2 onder a in die zin dat de bouwhoogte van een plaatsgebonden kampeermiddel wordt vergroot tot ten hoogste 8,00 m ten behoeve van een boomhut, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het recreatieve karakter van het betreffende recreatiecomplex;

5.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor de uitoefening van zelfstandige detailhandel en horeca;
- b. het gebruik van de buitendijkse gronden als standplaats voor kampeermiddelen, met inbegrip van plaatsgebonden kampeermiddelen, buiten de periode van 1 april tot en met 31 oktober;
- c. het gebruik van de gronden ter plaatse voorzien van de aanduiding "maximum aantal kampeerplaatsen" voor meer dan het ter plaatse van die aanduiding genoemde aantal kampeerplaatsen;
- d. het gebruik van de gebouwen en kampeermiddelen, met uitzondering van bedrijfswoningen, voor permanente bewoning;
- e. het gebruik van (vrijstaande) bijgebouwen voor recreatieve bewoning.

5.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.6.1 Vergunningplicht

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:

- a. het verwijderen van beplanting;
- b. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- c. het graven, het dempen en het wijzigen van de loop van watergangen en waterpartijen;
- d. het afgraven, ophogen en/of egaliseren van gronden;
- e. het opspuiten of aanleggen van eilanden en voorlanden.

5.6.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 5.6.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

5.6.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, alsmede de waterkerende functie.

Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 6 Anti-dubbeltelbepaling

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend onbebouwde gronden te gebruiken of te laten gebruiken voor:

- a. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen;
- b. de opslag van gerede of ongerede goederen, zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, werktuigen, machines of onderdelen hiervan;
- c. het opslaan van gebruiksklare of gebruiksonklare voer-, vaar- of vliegtuigen of onderdelen hiervan;
- d. risicovolle inrichtingen;
- e. prostitutiedoeleinden.

7.2 Uitzondering op het strijdig gebruik

Het bepaalde in lid 7.1 is niet van toepassing voor zover het betreft:

- a. het tijdelijk opslaan van materialen en werktuigen, welke nodig zijn voor de realisering of de handhaving van de in het plan aangewezen bestemmingen;
- b. het opslaan of storten van afval- of meststoffen, voor zover noodzakelijk voor het normale onderhoud van tuinen en andere open terreinen.

Artikel 8 Algemene aanduidingsregels

8.1 geluidzone - weg

8.1.1 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - weg' gelden de volgende regels:

- a. een op grond van de daar voorkomende bestemming(en) toelaatbaar geluidgevoelig gebouw, of de uitbreiding daarvan, mag slechts worden gebouwd indien de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer van de gevels van deze geluidgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde;
- b. de op grond van de regels bij de daar voorkomende bestemming(en) toegelaten uitbreidingen van geluidgevoelige gebouwen mogen, indien de afstand tot de rand van de weg met meer dan 10% wordt verkleind, slechts worden gebouwd, indien de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer van de gevels van deze geluidgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende grenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde.
- c. er mogen geen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, behoudens die welke op grond van de regels bij de daar voorkomende bestemming(en) zijn toegelaten.

8.1.2 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen, met inachtneming van het gestelde in Bijlage 1, het plan wijzigen in die zin dat:

- a. de gebiedsaanduiding 'geluidzone - weg' wordt aangebracht, mits met name rekening zal worden gehouden met het gestelde in Bijlage 1 onder 1.13;
- b. de gebiedsaanduiding 'geluidzone - weg' wordt verwijderd, mits met name rekening zal worden gehouden met het gestelde in Bijlage 1 onder 1.13.

8.2 vrijwaringszone - dijk

8.2.1 Aanduidingsomschrijving

De als 'vrijwaringszone - dijk' aangeduide gronden zijn, naast de voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens aangeduid als binnen-, tussen- en buitenbeschermingszone en bestemd voor:

- a. de bescherming, de versterking, het beheer en onderhoud en de instandhouding van de primaire waterkering met de bijbehorende voorzieningen, zoals bermen,

schouwpaden en beschoeiing, waarbij voor wat betreft bouwen en gebruik de Keur/waterschapsverordening van het Waterschap Zuiderzeeland van toepassing is;

met de daarbij behorende:

- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- c. andere werken.

8.2.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - dijk' gelden de volgende regels:

- a. in afwijking van het bepaalde bij de daar voorkomende bestemming(en) mogen op of in deze gronden geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze gebiedsaanduiding;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van deze gebiedsaanduiding, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer te water, zal ten hoogste 2,00 m bedragen.

8.2.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. de waterkerende functie;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

8.2.4 Afwijken van de bouwregels

Met omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 8.2.2 in die zin dat in de daar voorkomende bestemmingen genoemde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits:

- a. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen van het waterschap;
- b. met name rekening zal worden gehouden met het gestelde in Bijlage 1 onder 1.15. a.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het overschrijden van de regels inzake de bouw van erkers bij woningen, met ten hoogste 1,50 m en over maximaal 2/3 van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. het overschrijden van de regels inzake goothoogte, bouwhoogte en oppervlakte van gebouwen, met niet meer dan 10%;
- c. de bestemmingsbepalingen in die zin dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van zend-, ontvangst- en antennemasten wordt vergroot tot ten hoogste 45,00 m, mits:
 1. bij de plaatsing wordt aangesloten bij bestaande hoge elementen, zoals gebouwen, torens, torensilos of masten;
 2. bij de plaatsing rekening wordt gehouden met een goede bereikbaarheid en landschappelijke inpasbaarheid;
 3. de noodzaak van de plaatsing wordt aangetoond, waarbij het principe geldt dat er voorkeur bestaat voor de plaatsing van één grote antenne boven meerdere kleine antennes;
 4. aangetoond is dat er geen onevenredige schade wordt gedaan aan de veiligheid en de gezondheid;
 5. met name rekening zal worden gehouden met het gestelde in Bijlage 1 onder 1.1.

Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in sublid a. een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het sublid a. met maximaal 10%.
- c. Sublid a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

10.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in sublid a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in sublid a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Sublid a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het

voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 11 **Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Dronten - Drontermeerdijk 13 (D5005)' van de gemeente Dronten.

Bijlagen

Bijlage 1 Toetsingskader

Specifieke toetsingscriteria voor ontwikkeling en beheer van activiteiten die binnen de bestemmingen zijn toegestaan

Bij de toetsing van activiteiten aan het plan, zal worden getoetst aan onder meer de volgende specifieke en algemene criteria.

1. 1. Speciale Beschermingszone Vogelrichtlijn

De bouw van hoge obstakels, zoals antennemasten, zal niet worden toegestaan binnen de externe invloedszones vanaf de grenzen van de aangewezen dan wel de daarvoor in aanmerking komende Speciale Beschermingszones IJsselmeer, Ketelmeer en Vossemeer en Drontermeer en Veluwemeer in het kader van de Vogelrichtlijn.

Bouwactiviteiten, gebruiksverruiming, functieveranderingen en werken en werkzaamheden die, gebleken uit een onderzoek, mogelijk een storende invloed met significante gevolgen kunnen hebben op de instandhoudingsdoelstelling van de Speciale Beschermingszones, zullen getoetst moeten worden aan de te beschermen waarden. De wijze van toetsing vindt plaats door toepassing van het afwegingskader van de Habitatrichtlijn.

1. 2. Agrarisch gebruik

1. 2. 1 Agrarische bedrijfsvoering

Niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering in de vorm van het houden van dieren of een andere niet-grondgebonden agrarische bedrijvigheid als ondergeschikte (tweede) tak kan worden ontwikkeld, mits de milieubelastingnormen niet worden overschreden en voldaan wordt aan de regels met betrekking tot het dierenwelzijn.

Bij het bepalen van de aan die normen gekoppelde maximaal toelaatbare productieomvang zal worden gelet op de relevante productieparameters, zoals grondareaal, Standaardbedrijfseenheden en Nederlandse Grootte Eenheden.

1. 2. 2 Bebouwing op bouwpercelen

Binnen de aangegeven bouwperceel-/percelen dient door toepassing van nadere eisen of afwijkingsregels een concentratie van de bebouwing, compactheid en een ruimtelijke samenhang te ontstaan.

Bij nieuwbouw dient gelet te worden op de relatie met het aanwezige bouwpatroon en de eventueel aanwezige landschappelijke, natuurlijke, archeologische en/of cultuurhistorische waarden van de bouwpercelen.

1. 2. 3 Tweede agrarische bedrijfswoning

Een tweede bedrijfswoning bij agrarische bedrijven kan na wijziging worden toegelaten, als dit als gevolg van de aard van de bedrijfsactiviteiten noodzakelijk is. Dit kan het geval zijn wanneer zulks noodzakelijk is in verband met continue (dag en nacht) persoonlijk toezicht en verzorging door meer dan één persoon en er sprake is van een meermansbedrijf met tenminste twee volwaardige arbeidskrachten.

Tevens zal er in deze gevallen worden getoetst aan de zekerheid omtrent de duurzaamheid van het toezicht en/of van het bedrijf als volwaardig meermansbedrijf. Dit kan het geval zijn als er sprake is van een redelijke verwachting dat het bedrijf zal worden voortgezet en/of uitgebreid.

1. 2. 4 Ondergeschikte tweede tak of deeltijdfunctie

De afwijking om bij de uitoefening van een agrarisch bedrijf een ondergeschikte tweede tak of een deeltijdfunctie of bij een niet-agrarisch bedrijf een nevenfunctie te vestigen kan worden toegelaten als in ieder geval wordt voldaan aan de volgende criteria:

- gebruik dat inbreuk maakt op het landschap zal niet of slechts onder voorwaarden voor wat betreft de inpassing in het landschap worden toegestaan. Er mag geen negatieve invloed op de kenmerken en waarden van de Ecologische Hoofdstructuur plaatsvinden. Het gebruik moet qua aard en schaal passen bij de specifieke kwaliteiten en de schaal van de omgeving, waarbij terughoudend om zal worden gegaan met reclame-uitingen en naar de aard daarmee gelijk te stellen uitingen;
- het ander gebruik dient plaats te vinden binnen de bestaande oppervlakte aan gebouwen, die aanwezig is op het moment dat de wijziging wordt toegepast. Dit criterium is niet van toepassing als het gaat om het toelaten van (bedrijfseigen) mest- en/of organische (bij)product-vergisting;
- de vestiging mag geen onevenredige afbreuk doen aan de milieusituatie en ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven in de directe omgeving;
- het parkeren ten behoeve van het ander gebruik dient binnen het bouwperceel op het eigen terrein plaats te vinden;
- er mag geen opslag van goederen, behorende bij het andere gebruik, buiten de gebouwen plaatsvinden. Dit criterium is niet van toepassing als het gaat om het toelaten van (bedrijfseigen) mest- en/of organische (bij)productvergisting;
- er moet zijn voldaan aan de specifiek per gebruik gestelde criteria, zoals opgenomen in bijlage 4 bij de regels.

1. 2. 5 Vergroting bouwperceel/-percelen

De wijzigingsbevoegdheden om het bouwperceel/-percelen te vergroten zal alleen worden toegepast als er zicht is op langdurige vergroting van de productieomvang als gevolg van schaalvergroting of een behoefte voortvloeiend uit de extensivering en/of verbreding van de bedrijfsactiviteiten. Binnen het bestaande bouwperceel moet geen ruimte meer zijn voor de benodigde uitbreiding. Bij de vergroting mag de breedte van het bouwperceel niet groter zijn dan de diepte, of omgekeerd, zodat er in alle gevallen sprake blijft van een rechthoekig bouwperceel. Bij deze verandering van bouwperceel/-percelen moet in het bijzonder worden gelet op de landschappelijke en cultuurhistorische waarden, waaronder de verkavelingsrichting en het aanleggen van nieuwe erfinsgelbeplanting.

Tevens moet worden gelet op de relatie met het aanwezige bouwpatroon en de nabijheid van milieugevoelige functies.

Vanwege de mogelijke relatie met de waterhuishoudkundige situatie en de maximaal te hanteren afvoernorm zal de waterbeheerder om advies worden gevraagd.

1. 2. 6 Manege-activiteiten agrarisch aanverwant bedrijf

De afwijkingsmogelijkheid voor het toestaan van manege-activiteiten bij een agrarisch aanverwant bedrijf zal in ieder geval worden getoetst aan de volgende criteria:

- het bedrijf dient te zijn gelegen aan of nabij een weg met een doorgaande verkeersfunctie voor tenminste interlokaal verkeer;
- er dient een op de aard en omvang van de manegeactiviteiten afgestemde perceelsootsluiting aanwezig te zijn;
- op eigen terrein dient voldoende gelegenheid tot parkeren te kunnen worden geboden.

1. 3. **Woondoeleinden**

1. 3. 1 Hoofdgebouwen

- a. Bij verbouw en uitbreiding van (bestaande) hoofdgebouwen wordt gelet op de landschaps- en bouwstructuur van de omgeving en een aansluiting op de aanwezige hoofdvorm van het pand zelf.
- b. Volledige herbouw van hoofdgebouwen dient in beginsel op de plek van het bestaande woonhuis plaats te vinden, tenzij de huidige situering belemmeringen oplevert voor de omgeving dan wel voor de bewoners zelf en er met een gewijzigde situering een verbetering kan worden bewerkstelligd. Er kunnen in dat geval nadere eisen gesteld worden aan de situering van een hoofdgebouw op het perceel. Daarbij wordt rekening gehouden met aanwezige geluidszones, nabije (agrarische) bedrijvigheid, de landschappelijke inpassing en aansluiting bij de bouwstructuur van de omgeving.

1. 3. 2 Bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen

De bouw van aan- en uitbouwen (een extra slaapkamer op de begane grond, bijkeuken, serre, e.d.) overkappingen en bijgebouwen (garage, berging, e.d.) moet, behalve aan de kwantitatieve bouwregelingen, in ieder geval aan de hierna genoemde eisen voldoen.

Er moet een herkenbaar onderscheid bestaan tussen hoofdgebouwen enerzijds en bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen anderzijds. Dit onderscheid zal zich naast de afmetingen, onder meer kunnen manifesteren door een terugrooiing van de bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen ten opzichte van de naar de weg gekeerde gevel(s) van een hoofdgebouw, dan wel het verlengde daarvan.

1. 4. **Gelijkwaardige bedrijvigheid**

De afwijkmogelijkheid ten aanzien van naar de aard en de invloed op de omgeving gelijk te stellen bedrijven, zal worden getoetst aan het volgende.

De in het plan vastgelegde maximale milieucategorieën zullen, in combinatie met de toepassing van de milieuwetgeving (bijvoorbeeld de Wet milieubeheer) flexibel worden toegepast, in die zin dat bedrijven in een hogere milieucategorie naar de aard en de invloed op de omgeving gelijkwaardig kunnen worden verklaard met bedrijven in een lagere milieucategorie, indien de voorschriften op grond van de milieuwetgeving (met name de milieuvergunning) de milieuhinder daarvoor voldoende beperken. Hierbij zal rekening worden gehouden met nieuwe milieuvriendelijker methoden en technieken.

Tevens zal worden getoetst aan de volgende criteria:

- het moet gaan om bedrijven die passen in het gebied;
- in principe worden alleen bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 toegelaten en de naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee vergelijkbare bedrijven;
- bedrijven die zwaar verkeer of veel verkeer aantrekken, zullen in beginsel slechts aan wegen, die daarop zijn berekend, kunnen worden toegestaan;
- bedrijvigheid die inbreuk maakt op het landschap zal niet of slechts onder voorwaarden voor wat betreft de inpassing in het landschap worden toegestaan;
- de aanwezige woonfunctie dient bij het bedrijf te worden gehandhaafd;
- de bedrijfsvestiging dient plaats te vinden binnen de bestaande oppervlakte aan gebouwen.

1. 5. **Omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden**

1. 5. 1 Algemeen

De beleidskeuze ten aanzien van de hoofdfuncties (landbouw, natuur en landschap) en de toegevoegde functies in het buitengebied heeft consequenties ten aanzien van de toelaatbaarheid van activiteiten die uit oogpunt van de verschillende functies worden ondernomen. Bij de toetsing hiervan is het "evenredigheidsbeginsel" van toepassing.

Dit houdt met name in dat bij de toetsing dient te worden beoordeeld of het positieve effect van de activiteit opweegt tegen de negatieve gevolgen voor de andere functies. Voor een aantal specifieke bestemmingen geldt aanvullend het volgende.

1. 5. 2 Omgevingsvergunning binnen de bestemming “Agrarisch”

- a. Toetsing zal plaatsvinden aan de hand van het volgende schema vanuit de vraag of er al dan niet sprake is van een onevenredige afbreuk aan landschap, bodem en/of natuur, en of de agrarische activiteit al dan niet kan worden toegestaan:

Gevolgen van de activiteit voor landschap of natuur →	Vrijwel afwezig	Matig	Groot
Nut van de agrarische activiteit ↓			
Gering	Toestaan	Niet toestaan, tenzij onder voorwaarden	Niet toestaan
Redelijk groot	Toestaan	Toestaan	Niet toestaan, tenzij onder voorwaarden
Groot	Toestaan	Toestaan	Toestaan, mits compensatie

- b. Voor de toetsing van activiteiten waarvoor een omgevingsvergunning is vereist vanuit de toegevoegde functies (recreatie, infrastructuur, e.d.) geldt dat de activiteiten kunnen plaatsvinden wanneer geen of slechts marginale schade aan de basisfuncties (landbouw, natuur en landschap) wordt toegebracht. De toegevoegde functies zijn ondergeschikt aan de basisfuncties. Door het stellen van voorwaarden kan eventuele schade worden voorkomen of zoveel mogelijk worden beperkt. Voor toetsing van toegevoegde functies onderling, wordt uitgegaan van nevenschiktheid.

Bij toetsing van het begrip landschap gaat het met name om de openheid en de verkavelingsstructuur van het landelijk gebied. Bij het toestaan van activiteiten zal zoveel mogelijk aangesloten moeten worden bij bestaande landschappelijke elementen en/of boschages.

Het samenvoegen van kleinere percelen en/of het wijzigen van waterlopen zal worden getoetst aan de gevolgen voor het verkavelingspatroon. Hieraan mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan.

Het planten van bomen en struiken zal worden getoetst aan de landschappelijke inpassing en de waarden van de structuurbepalende en individuele elementen.

Aan die waarden, alsmede de bepalende overgang van het landschap naar de waardevolle elementen, mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan.

1. 5. 3 Omgevingsvergunning met betrekking tot laanbeplanting

Voor het verwijderen van laanbeplanting langs wegen vanwege het verstrijken van de levensduur van de beplanting, zal middels een ecologisch onderzoek aangetoond moeten worden, dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ecologische waarden c.q. ecologische betekenis van de laanbeplanting.

Blijkt uit het ecologisch onderzoek dat er een ontheffing op basis van de Flora- en faunawet noodzakelijk is, zal de verwijdering zoveel mogelijk worden afgestemd op het behoud van de ecologische waarden c.q. ecologische betekenis, bijvoorbeeld door het gefaseerd uitvoeren van de verwijdering, al dan niet in combinatie met een herplant van bomen.

1. 5. 4 Omgevingsvergunning binnen de bestemming "Natuur"

Voor toetsing van activiteiten waarvoor een omgevingsvergunning is vereist ten behoeve van een bepaalde functie wordt uitgegaan van het beginsel dat geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van de natuur- en landschapsfunctie.

Voor de in artikel 9.5.1. onder a tot en met f genoemde activiteiten zullen uitsluitend omgevingsvergunningen worden verleend, indien de activiteiten worden uitgevoerd in het kader van natuurbeheer.

1. 5. 5 Omgevingsvergunning binnen de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie"

Binnen de archeologisch waardevolle gebieden zal een omgevingsvergunning alléén worden verleend indien er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de voorkomende archeologische waardevolle terreinen en elementen.

De Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek of de provinciaal archeoloog zal om advies worden gevraagd.

1. 6. **Nutsleidingen**

a. Bij de aanleg van hoogspanningsleidingen zullen zoveel mogelijk bestaande elementen en lijnen in het landschap worden gevolgd, teneinde de cultuurhistorische, archeologische en kenmerkende waarden van een gebied zoveel mogelijk te ontzien. Dit kan onder meer worden bereikt door leidingen en dergelijke zoveel mogelijk langs bestaande wegen en paden aan te leggen.

b. Bij het toelaten en de situering van bouwwerken zal er op worden gelet dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan een doelmatig en veilig functioneren van bovengrondse nutsleidingen.

Binnen de belemmeringsstrook zal een omgevingsvergunning voor het bouwen of het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, alleen worden verleend indien de belangen in verband met de betrokken leiding zich hier niet tegen verzetten. Alvorens een omgevingsvergunning verleend kan worden, dient advies ingewonnen te worden bij de leidingbeheerder.

c. Ten behoeve van de aanleg of het verleggen van openbare nutsleidingen kan de dubbelbestemming worden verwijderd, dan wel kan een nieuwe dubbelbestemming worden aangegeven.

Bij het aanleggen of het verleggen van nutsleidingen zal worden getoetst aan de veiligheid, de gevolgen voor het landschap, het reliëf en het agrarisch gebruik van de grond, de belemmeringen voor overige functies, de voorzienbare nieuwe infrastructuur, dorpsuitbreidingen en uitbreiding van bedrijventerreinen, de effecten op landbouwkundige waarden in het agrarisch gebied en de mogelijke verstoring van telecommunicatie en radarontvangst door hoogspanningsleidingen.

1. 7. Recreatie

1. 7. 1 Recreatief medegebruik

Het binnen de bestemmingen toegestaan recreatief medegebruik zal uitsluitend bestaan uit dagrecreatieve voorzieningen (picknickplaatsen, fiets-, vaar- en wandelroutes, kanosteigers, banken, e.d.). De aanleg hiervan dient geen onevenredige afbreuk te doen aan de agrarische, landschappelijke en natuurlijke waarden van het gebied. Het recreatief medegebruik mag niet bestaan uit vormen van verblijfsrecreatie.

1. 7. 2 Logiesverstrekking

De afwijkmogelijkheid voor een logiesverstrekking bij woonhuizen zal in ieder geval worden getoetst aan de volgende criteria:

- de bedrijvigheid moet gekoppeld zijn aan het gebruik van het woonhuis en daaraan ondergeschikt zijn;
- de ruimtes voor logiesverstrekking dienen in het woonhuis te worden ondergebracht. Vestiging mag niet plaatsvinden in vrijstaande bijgebouwen;
- de vestiging mag geen onevenredige afbreuk doen aan de milieusituatie en ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven in de directe omgeving;
- er mogen niet meer dan drie appartementen per woonhuis worden gevestigd.

1. 8. Productiegebonden detailhandel

De afwijkmogelijkheid ten behoeve van productiegebonden detailhandel van agrarische bedrijfs-/streekeigen producten (kaas, jam, melk, ijs, e.d.) of aan andere bedrijvigheid gebonden vormen van producten, welke ter plaatse worden bereid, verwerkt en/of toegepast, wordt uitsluitend verleend indien deze functie inherent is aan de bestemming.

De functie zal vanuit de bestaande bebouwing moeten worden uitgeoefend, terwijl er verder van vormen van detailhandel wordt uitgegaan met een lokaal verzorgingsgebied.

Bij de afwijkmogelijkheid voor productiegebonden detailhandel zal worden getoetst op de invloed op het winkelapparaat in de diverse kernen. Daaraan mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan.

1. 9. Waterhuishouding

Bij activiteiten nabij hoofdwaterlossingen dient rekening te worden gehouden met de door het waterschap Zuiderzeeland aangegeven obstakelvrije zones uit de oever van een watergang, tenzij via overleg met het waterschap een andere regeling is overeengekomen.

1. 10. Paardrijbakken en tennisbanen

Paardrijbakken en tennisbanen die omgevingsvergunningplichting zijn, uitsluitend toegestaan ten behoeve van het eigen hobbymatige gebruik, zullen uitsluitend verleend worden op of direct aansluitend aan een eigen erf bij een (bedrijfs)woning dan wel een agrarisch bouwperceel. De paardrijbak en/of de tennisbaan moet landschappelijk aanvaardbaar en inpasbaar zijn. Daarbij dienen de bakken en/of banen zoveel mogelijk uit het zicht van de openbare weg te worden gesitueerd.

Een paardrijbak en/of tennisbaan mag geen hinder (geur, geluid, licht en stof) veroorzaken voor nabijgelegen woningen van derden (minimale afstand 50 m). Tevens is verlichting bij een paardrijbak en/of een tennisbaan niet toegestaan in kwetsbare agrarische gebieden dan wel in of nabij natuurgebieden.

1. 11. Spoorweglawaaï

De wijzigingsbevoegdheid om de contouren van de geluidszone te wijzigen kan worden toegepast, indien er vanwege een wijziging van de feitelijke inrichting van een spoorweg of een toe- of afname van het treinverkeer sprake is van een noodzakelijke verbreding of versmalling van de geluidszone.

1. 12. Industrielawaaï

De afwijkmogelijkheden en wijzigingsbevoegdheden in dit plan, waarbij geluidgevoelige gebouwen binnen de aangegeven bestemmings- en/of bouwpercelen mogen worden gebouwd dan wel uitgebreid, zullen binnen de gebiedsaanduiding "geluidzone - industrie" alleen kunnen worden benut / toegepast als er akoestisch geen ongunstiger situatie optreedt, en er wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde dan wel een verkregen hogere waarde.

1. 13. Wegverkeerslawaaï

- a. De bouw of uitbreiding van geluidsgevoelige gebouwen, dan wel functiewijziging van een niet-geluidsgevoelig gebouw in een geluidgevoelig gebouw, zal binnen de geluidszone alleen kunnen worden toegepast als er akoestisch gezien geen ongunstiger situatie optreedt.
- b. Indien een nu niet zoneplichtige weg alsnog zoneplichtig wordt in de zin van de Wet geluidhinder of indien bij het aan- of verleggen van wegen dit noodzakelijk is, zal een gebiedsaanduiding "geluidzone - weg" moeten worden gegeven.
- c. Als verkeersontwikkelingen op wegen binnen de planperiode aanleiding geven tot wijzigingen, zodanig dat de geluidbelasting op 10 meter uit de as van de meest nabijgelegen rijstrook 50 dB(A) of meer bedraagt, dan zal langs de betreffende weg(en) eveneens een gebiedsaanduiding "geluidzone - weg" worden gelegd.
- d. Als verkeersontwikkelingen op wegen binnen de planperiode aanleiding geven tot vermindering van de verkeersintensiteit, kan de gebiedsaanduiding "geluidzone - weg" ook (gedeeltelijk) worden verwijderd.

1. 14. Wegen

- a. Een omgevingsvergunning voor het toestaan van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de basisbestemming zal alleen kunnen worden verleend indien dit geen onevenredige afbreuk doet aan de bescherming van het doelmatig en veilig functioneren van de nabijgelegen weg.
- b. Ten behoeve van de aanleg of het verleggen, verbreden of versmallen c.q. opheffen van wegen, kan middels een hiervoor opgenomen wijzigingsbevoegdheid een nieuwe gebiedsaanduiding "vrijwaringszone - weg" worden aangegeven dan wel worden verwijderd.
- c. Voorts kan, als uitvloeisel van een verandering in de klassering van de betreffende weg in de Provinciale Wegenverordening, de geluidszone middels de hiervoor opgenomen wijzigingsbevoegdheid worden verbreed of versmald. Ook met verleggingen, of andere veranderingen kan rekening worden gehouden.
- d. Bij het schrappen van de betreffende weg uit de Wegenverordening zal de wijzigingsbevoegdheid om de geluidszone te verwijderen kunnen worden toegepast.

1. 15. Vrijwaringszone dijken

- a. Het afwijken met een omgevingsvergunning voor het toestaan van bouwwerken ten behoeve van de basisbestemming, zal alleen kunnen worden toegestaan als geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de bescherming, ophoging, verbreding en verbetering van het doelmatig en veilig functioneren van de nabijgelegen waterkering.
- b. Ten behoeve van de bescherming, ophoging, verbreding en verbetering van het doelmatig en veilig functioneren van de nabijgelegen waterkering, alsmede na het onherroepelijk worden van de definitieve vrijwaringszone, kan een nieuwe gebiedsaanduiding "vrijwaringszone – dijk" worden aangegeven dan wel kan de bestaande gebiedsaanduiding "vrijwaringszone - dijk" worden verwijderd.

1. 16. Archeologische waarden

Als door aanvullend historisch onderzoek hogere dan wel lagere archeologische waarden van terreinen naar voren komen, dan kan de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie nummer X" voor de betreffende gronden en gebouwen worden aangebracht, dan wel gewijzigd in een andere bestemming "Waarde – Archeologie nummer X".

Specifieke toetsingscriteria bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid naar een andere bestemming

1. 17. Wijzigen naar natuur of bos

De wijzigingsbevoegdheid om de bestemming te wijzigen ten behoeve van de aanleg van een ecologische verbindingszone, dan wel in een natuur- of bosbestemming mag geen onevenredige afbreuk doen aan de agrarische bedrijfsvoering, de landschappelijk, de archeologisch en/of de cultuurhistorisch waardevolle gebieden.

Voor zover passend binnen de beheersdoelstellingen, zullen in gebieden waarin natuur- en landschapsontwikkeling plaatsvindt, de mogelijkheden voor extensief agrarische medegebruik gehandhaafd worden.

1. 18. Wijzigen naar andere functie

Een functieverandering zal, nadat gebleken is dat vestiging van een grondgebonden agrarisch bedrijf niet mogelijk is, door middel van de volgende stappen worden beoordeeld:

- a. Eerst wordt nagegaan of een gebruik ten behoeve van een gebiedseigen functie mogelijk is, bijvoorbeeld als beheers- of bedrijfsgebouw voor de functies natuur of landschap, of agrarisch aanverwant bedrijf.
- b. Als geen gebiedseigen functie, een agrarisch aanverwant bedrijf mogelijk is, dient de vrijkomende bebouwing vervolgens bij voorkeur te worden aangewend voor de bedrijfsfunctie.

Deze functies dienen te worden gehuisvest in de bestaande bebouwing, die aanwezig is op het moment dat de wijziging wordt toegepast. Daarbij zal primair onderzoek plaats moeten vinden naar de mogelijkheid van sanering van landschappelijk storende stallen of andere voormalige bedrijfsbebouwing.

Binnen de functieverandering naar een bedrijfsfunctie moet sprake zijn van lichte vormen van bedrijvigheid. Bij het toestaan van deze functies zijn de criteria genoemd in lid 1.4. van overeenkomstige toepassing.

- c. De functieverandering mag niet leiden tot onevenredige afbreuk van de (agrarische) bedrijfsfunctie in de nabijheid, in die zin dat naburige (agrarische) bedrijven er door in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt.
- d. Bij de functieverandering wordt ernaar gestreefd het voormalige boerderijpand of andere beeldbepalende bouwvormen, alsmede de erfsingelbeplanting, als landschappelijke verschijningsvorm te handhaven.

Bij verandering naar een toegelaten bedrijfsfunctie, wordt er tevens naar gestreefd alle met het bedrijf verbonden functies zoveel mogelijk onder te brengen in het hoofdgebouw en de daarbijbehorende bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen.

1. 19. Wijzigen naar wegen en paden

De algemene wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming "Verkeer" zal in hoofdzaak worden toegepast voor het aan- of verleggen van fiets- en voetpaden, incidentele verbredingen, bochtafsnijdingen, e.d. van wegen en paden.

Voor de aanleg van nieuwe bovenlokale wegen, alsmede de aanleg van eventuele rondwegen, zal een herzieningsprocedure worden gevolgd. Voor overige lokale wegen, zal dit per geval worden bekeken, afhankelijk van de inpasbaarheid in de uitgangspunten van het onderhavige bestemmingsplan en de juridisch-technische verwerkbaarheid daarin, met name als een deel van de nieuwe weg niet in het plangebied is gelegen. In ieder geval zal steeds worden gekeken naar de geluidsconsequenties.

1. 20. Water

De algemene wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming "Water" zal kunnen worden toegepast voor de incidentele aanleg van opvaarten, verbredingen van als zodanig bestemde waterlopen ten behoeve van waterberging, bochtafsnijdingen, kleine verleggingen, e.d. van vaarwegen c.a.

Daarbij zal met name worden getoetst op de consequenties voor natuur- en landschap.

1. 21. Algemene toetsingscriteria

A. Rangorde:

ondergeschikte doeleinden mogen geen ernstige afbreuk doen aan bovengeschiede doeleinden. Onder- en nevengeschiede doeleinden mogen geen onevenredige afbreuk aan elkaar doen.

- Bebouwingsbeeld:

ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, dient gestreefd te worden naar het instandhouden c.q. tot-stand-brengen van een, in stedenbouwkundig en landschappelijk opzicht, samenhangend bebouwingsbeeld.

Bij afwijking van de maatvoeringseisen zal hierop worden gelet. Voorts moet in zijn algemeenheid versterking van het buitengebied zoveel mogelijk worden voorkomen. Dit geldt met name in relatie tot toegevoegde functies.

- Woonsituatie:

ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, dient rekening te worden gehouden met het instandhouden c.q. garanderen van een redelijke lichttoetreding en een redelijk uitzicht, alsmede de aanwezigheid van voldoende privacy.

- Verkeersveiligheid:

ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, dient rekening te worden gehouden met het instandhouden c.q. tot-stand-brengen van een verkeersveilige situatie.

- Sociale veiligheid:
ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, dient voorkomen te worden dat een ruimtelijke situatie ontstaat die onoverzichtelijk, onherkenbaar en niet sociaal controleerbaar is.
- Milieusituatie:
ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, dient rekening te worden gehouden met de milieuaspecten, zoals hinder voor omwonenden en een verkeersaantrekkende werking.
In het bijzonder dient bij de situering en omvang van milieubelastende functies erop te worden gelet dat de mogelijke uitbreiding of nieuwvestiging van milieugevoelige functies zo weinig mogelijk wordt beperkt. Omgekeerd dient er bij uitbreiding of nieuwvestiging van milieugevoelige functies op te worden gelet dat bestaande milieubelastende functies zo weinig mogelijk in hun functioneren worden beperkt.
- Openbare nutsleidingen:
ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, dient rekening te worden gehouden met een doelmatig en veilig functioneren van nutsleidingen.
Dit dient, waar nodig, te resulteren in het aanhouden van het bouwvrije afstand en met name voor hoofdtransportleidingen.
- Gebruiksmogelijkheden:
ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, dient rekening te worden gehouden met de gebruiksmogelijkheden binnen andere bestemmingen, indien deze daardoor kunnen worden beïnvloed.
- Landschappelijke waarden:
ten aanzien van de plaats en afmetingen van bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, dient rekening te worden gehouden met het instandhouden c.q. het totstand-brengen van de landschappelijke waarden van het buitengebied.
- Natuurlijke waarden:
ten aanzien van de plaats en afmetingen van bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, dient rekening te worden gehouden met het instandhouden c.q. het totstand-brengen van de natuurlijke waarden van het buitengebied.
- Cultuurhistorische waarden:
ten aanzien van de plaats en afmetingen van bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, dient rekening te worden gehouden met het instandhouden c.q. het herstel van de cultuurhistorische c.q. archeologische en cultuurhistorische waarden van het buitengebied.

Bijlage 2 Bedrijvenlijst kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

Bijlage 4 Bedrijvenlijst kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

SBI-code / Bedrijfs(sub)groep of activiteit

01 LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW

0141.1 hoveniersbedrijven

22 UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUCTIE VAN OPGENOMEN MEDIA

221 Uitgeverijen (kantoren)

2223 Grafische afwerking

223 Reproductiebedrijven opgenomen media

36 VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN NIET ELDERS
GENOEMD

36.1 Vervaardiging van meubels: meubelstofeerderijen

45 BOUWNIJVERHEID

45.4 Afwerken van gebouwen: woningstofeerderijen

50HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN;
BENZINESERVICESTATIONS

5020.4 Autobeklederijen

51 GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING

511 Handelsbemiddeling (kantoren)

52 DETAILHANDEL EN REPARATIE TEN BEHOEVE VAN PARTICULIEREN

527 Reparatie ten behoeve van particulieren (excl. auto's en motorfietsen)

61, 62 VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT

61, 62 Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)

63 DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER

6322, 6323 Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)

633 Reisorganisaties

634 Expediteurs, cargadoors (kantoren)

64 POST EN TELECOMMUNICATIE

642 Telecommunicatiebedrijven

72 COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE

72 Computerservice- en informatietechnologie-bureaus en dergelijke.

73 SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK

732 Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek

74 OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING

74 Overige zakelijke dienstverlening: kantoren

80 ONDERWIJS

8041 Rijscholen, zonder instructielokaal

93 OVERIGE DIENSTVERLENING

9302 Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten

9303 Begrafenisondernemingen: kantoorruimte c.a. ten behoeve van uitvaartverzorging

9305 Persoonlijke dienstverlening niet elders genoemd.



Jufferenwal 30, 8011 LE Zwolle
Postbus 432
8000 AK Zwolle

t 08 8236 8236
e info@rombou.nl
i www.rombou.nl



Plangebied
 Drontermeerdijk 13 te Dronten

- Enkelbestemmingen
- H Horeca
 - R-D Recreatie - Dagrecreatie
 - R-KT Recreatie - Kampeerterein

- Gebiedsaanduidingen
- geluidzone - weg
 - vrijwaringszone - dijk

- Functieaanduidingen
- (bw) bedrijfswoning
 - (dh) detailhandel
 - (sr-cp) specifieke vorm van recreatie - camperplaatsen
 - (sr-pk) specifieke vorm van recreatie - plaatsgebonden kampeermiddelen

- Bouwaanduidingen
- [sba-d1] specifieke bouwaanduiding - bouwklasse 1

- Maatvoeringen
- w 40 maximum aantal kampeerplaatsen
 - 3 | 8 40 % maximum goothoogte (m)
maximum bouwhoogte (m)
maximum bebouwingspercentage (%)

- Verklaring
- Ondergrond ontleend aan BGT



gemeente Dronten

plannaam Bestemmingsplan
Drontermeerdijk 13 te Dronten

intake 661047311

schaal 1:1500

papierformaat A2

voortgang	status	datum
	vastgesteld	25-03-3024
	ontwerp	30-11-2023
	voorontwerp	-
	concept	25-08-2023

tervisielegging	auteur
-	-
-	wa
-	-
-	wa

idn code NL.IMRO.0303.D5005-ON01

bladnummer BP-01