

Bestemmingsplan
Beulakerweg 5 Giethoorn
Ontwerp

Datum: 21 november 2023

Opsteller :

ZUIDEMA_{B.V.}
OMGEVINGSRECHT

Inhoudsopgave

1. Inleiding	1
1.1 Aanleiding	1
1.2 Doel	1
1.3 Ligging plangebied	1
1.4 Vigerende beheersverordening	2
1.5 Verantwoording en leeswijzer	2
2. Beschrijving van het projectgebied	3
2.1 Historie perceel	3
2.2 Bestaande situatie	3
2.3 Gewenste situatie	4
3 Beleid	7
3.1 Provinciaal beleid	7
3.2 Gemeentelijk beleid	11
4. Omgevingsaspecten	12
4.1 Milieuzonering	12
4.2 Geurhinder	13
4.3 Bodem	15
4.4 Geluid	15
4.4 Luchtkwaliteit	16
4.6 Externe veiligheid	16
4.7 Archeologie en Cultuurhistorie	17
4.8 Water	18
4.9 Ecologie	18
4.10 Parkeren en verkeer	20
4.11 Besluit Milieueffectrapportage (m.e.r.)	21
5 Juridische opzet	22
5.1 Algemeen	22
5.2 Toelichting op de bestemmingen	22
6 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	23
6.1 Economische uitvoerbaarheid	23
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	23

Bijlagen

- Bijlage 1 Landschappelijk inrichtingsplan*
- Bijlage 2 Bodemonderzoek*
- Bijlage 3 Onderzoek wegverkeerslawaaï*
- Bijlage 4 Resultaat watertoets*
- Bijlage 5 Onderzoek Natuurwaarden*
- Bijlage 6 Aerijsberekeningen*

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer wenst op het bedrijfsperceel Beulakerweg 5 te Giethoorn te herontwikkelen ten behoeve van een recreatiebedrijf.

Er is door initiatiefnemer voor dit plan vooroverleg gevoerd. Per brief van 22 mei 2023 is door het college van B&W medewerking uitgesproken voor het wijzigen van de bestemming op het perceel Beulakerweg 5 Giethoorn onder voorwaarden. Deze voorwaarden zijn verwerkt in dit bestemmingsplan danwel de daarbij horende bijlagen.

1.2 Doel

Met dit bestemmingsplan wordt het bedrijfsperceel Beulakerweg 5 herzien naar een recreatiebestemming. Vanwege het aspect milieuzonering is het noordelijke deel van het plangebied bestemd als Tuin.

Ter plaatse van het plangebied vervangt het bestemmingsplan Giethoorn – Beulakerweg 5 bij inwerkingtreding het:

- Bestemmingsplan 'Giethoorn' (NL.IMRO.1708.Giethoorn-VA01)
- Bestemmingsplan 'Correctieve herziening wonen Giethoorn, Dwarsgracht en Jonen en overige plannen' (NL.IMRO.1708.STWcorwonenCBP-VA01)

1.3 Ligging plangebied

Het plangebied omvat een deel van het kadastrale perceel Brederwiede sectie A nummer 6 en bevindt zich ten noorden van de kern Giethoorn. Afbeelding 1.1 toont het plangebied met een rode pijl ten opzichte van de omgeving.

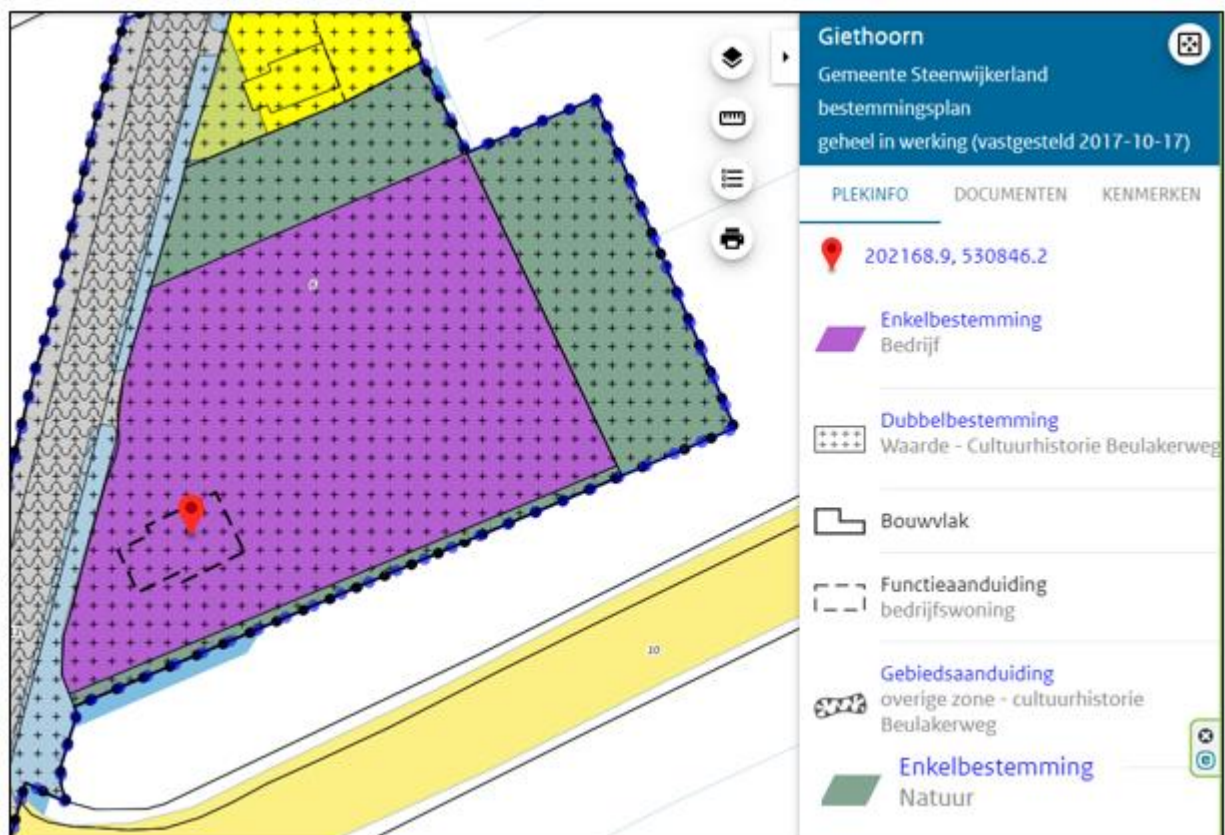


Afbeelding 1.1 plangebied en omgeving Bron: topotijdreis.nl

1.4 Vigerende bestemmingsplan

Het perceel Beulakerweg 5 is gelegen binnen de grenzen van het onherroepelijke bestemmingsplan Giethoorn (vastgesteld 2017-10-17). Het plangebied is aangeduid met de bestemming 'Bedrijf' voorzien van een bouwvlak. Daarbij is ter hoogte van de woonboerderij voorzien in de functieaanduiding 'bedrijfswoning'.

Het gehele perceel is gelegen binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie Beulakerweg' en gebiedsaanduiding 'overige zone – cultuurhistorie Beulakerweg'. Binnen de voornoemde bedrijfsbestemming zijn bedrijven en/of het uitoefenen van bedrijfsactiviteiten (milieucategorie 1 en 2) en wonen in een bedrijfswoning toegestaan.



Afbeelding 1.2 Uitsnede plankaart ter hoogte van plangebied Bron: ruimtelijkeplannen.nl

Tevens geldt ter hoogte van het plangebied het Bestemmingsplan 'Correctieve herziening wonen Giethoorn, Dwarsgracht en Jonen' waarmee enkele regels zijn herzien.

1.5 Verantwoording en leeswijzer

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van websites, visiedocumenten, beleidsstukken en rapportages. Waar nodig zijn de teksten en/of afbeeldingen integraal overgenomen om de inhoud zoveel mogelijk te waarborgen. Voor het overige is de naam en/of vindplaats van de bronnen weergegeven.

In hoofdstuk 2 wordt de huidige en gewenste situatie beschreven. Hoofdstuk 3 beschrijft het van toepassing zijnde beleid. In hoofdstuk 4 worden de relevante omgevingsaspecten beschreven. Hoofdstuk 5 behandelt de juridische aspecten van het plan. Tenslotte wordt in hoofdstuk 6 de economische en maatschappelijk uitvoerbaarheid van het plan aangegeven.

2. Beschrijving van het plangebied

2.1 Historie perceel

Van oudsher is het perceel een agrarisch bedrijfsperceel. De ter plaatse gevestigde agrariër is ca. 35 jaar geleden door natuurmonumenten uitgekocht voor de aanleg van natuur op diens weilanden. Het bedrijfsperceel is verkocht en er is een rietdekkersbedrijf zijn gestart. De actieve bedrijfsvoering is ca. 6 jaar geleden gestopt.

2.2 Bestaande situatie

Het plangebied is gelegen aan de Beulakerweg en is in afbeelding 2.1 aangeduid met een rode pijl. Deze weg verbindt Giethoorn met Steenwijk. Het plangebied ligt ten noorden van het dorp Giethoorn en ligt aan de rand van Natura 2000 gebied De Wieden en maakt onderdeel uit van nationaal park Weerribben-Wieden.



Afbeelding 2.1 Ligging plangebied ten opzichte van omgeving Bron: topotijdreis.nl

Het plangebied is een bedrijfsperceel. Op het perceel zijn een drietal bedrijfsgebouwen aanwezig. Te weten een voormalige veestal, kapschuur en werktuigenberging. De voormalige stal en werktuigenberging zijn in redelijke staat van onderhoud. De werktuigenberging gelegen direct achter de woning is nieuwgebouwd voor de rietopslag, de overige voormalige agrarische gebouwen stammen nog uit de tijd dat het een agrarisch bedrijf was. Er is nu geen sprake meer van een actieve bedrijfsvoering.

De bestaande woonboerderij is de bedrijfswoning en wordt bewoond door initiatiefnemer en diens gezin. Aan de zuidzijde van de woonboerderij is een bijgebouw aanwezig.

Op het achtererf is een mestplaat aanwezig welke nu in gebruik is voor mest van de hobbymatig gehouden paarden. Ten behoeve van deze paarden is aan de noordoostzijde een paardrijbak gesitueerd die omzoomd is met hekwerk.

De erfbeplanting op het perceel is summier en bestaat uit een siertuin behorende bij de woonboerderij. Voor het overige is het erf in grote mate verhard met gestorte betonplaten. Het erf wordt aan alle zijden omsloten door kavelsloten.



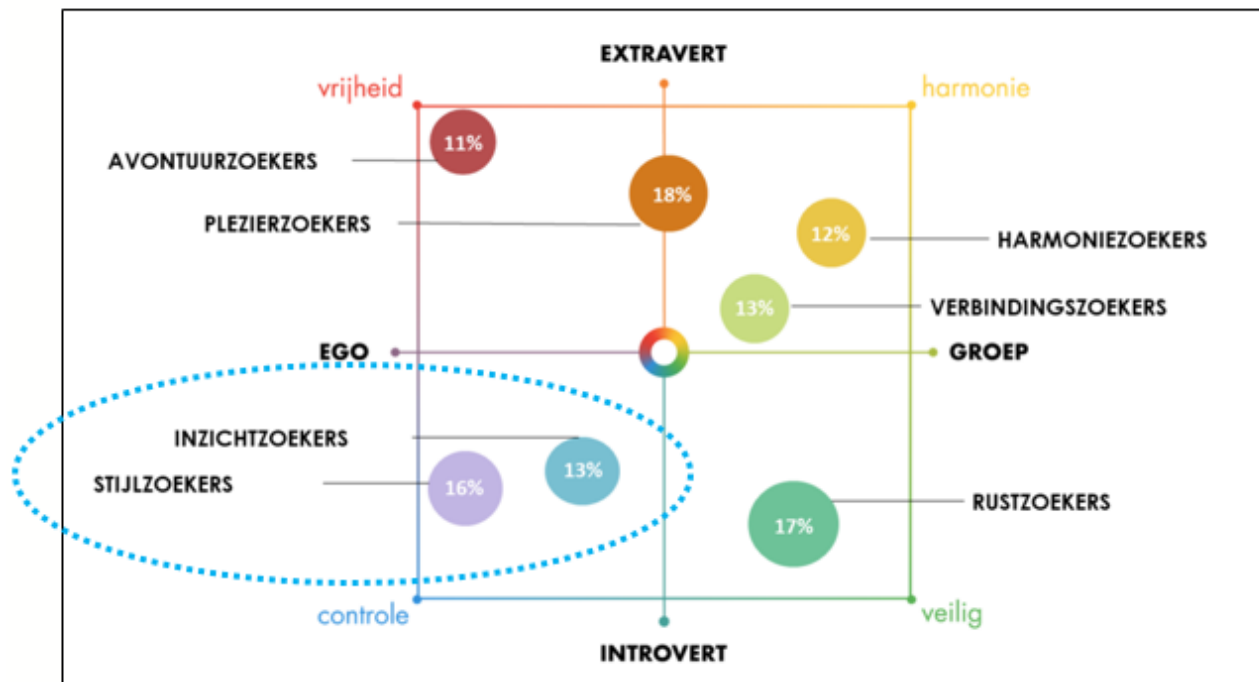
Afbeelding 2.2 Bestaande erfinrichting Bron: tijdtoreis.nl

2.3 Gewenste situatie

De wens is de bedrijfsbestemming om te zetten naar een recreatiebestemming. Initiatiefnemer is van plan een recreatiebedrijf te vestigen voor een specifieke doelgroep die op zoek is naar luxe en rust.

Recreatiefunctie

Het recreatiebedrijf richt zich op de doelgroepen “stijlzoeker” en de “inzichtzoeker”. Met de keuze voor stijlvolle en authentieke natuur-welnesslodges wordt nog duidelijker gekozen voor deze doelgroepen. Afbeelding 2.3 toont de indeling van recreatiedoelgroepen (bron Leefstijlvinder).



Afbeelding 2.3 Doelgroepenbenadering gewenst recreatiebedrijf Bron: leefstijlviander.nl

Kenmerken stijlzoeker:

De stijlzoekers zijn zelfverzekerde en doelgerichte recreanten. Het zijn harde werkers met ambitie en ondernemingsdrift. Hun actieve levensstijl komt duidelijk naar voren in hun vrije tijdsbesteding en vakantie. In de woorden van de stijlzoeker: 'Work hard, play hard'. Verwend worden en genieten van exclusiviteit past voor hen bij vakantie. Luxe en comfort is dan ook zeer belangrijk evenals de sociale omgeving. Dus liever zoveel mogelijk Ons Soort Mensen op dezelfde golflengte om zich heen, dat is ook nog eens goed voor je netwerk.

Kenmerken inzichtzoeker:

Vrije tijd is tijd die men bewust wil besteden. De interesses van deze doelgroep zijn gelegen in museumbezoek en bezienswaardige gebouwen bezoeken. Actief de natuur in kan ook: het liefst wandelend of fietsend. Overnachten doen ze graag op een plek waar de praktische voorzieningen goed geregeld zijn. Zoals in een uniek huisje of een bed & breakfast met goede recensies. Ze zijn dan ook best bereid iets meer te betalen. Ze lezen opvallend vaak de krant (NRC, Trouw, Volkskrant) en gebruiken op het gebied van social media vooral LinkedIn.

Bebouwingsstructuur

De bestaande woonboerderij met bijgebouw blijft intact. De voormalige stal zal worden verbouwd en plaats bieden aan twee recreatiewoningen en deels dienst doen als schuur voor stallen en opslag ten behoeve van het recreatie bedrijf.

De overige twee voormalige agrarische schuren zullen worden gesloopt. Er worden daarvoor in de plaats drie bouwvolumes met in elk bouwvolume twee recreatiewoningen gerealiseerd.

De recreatiewoningen worden ontworpen binnen de geldende bouwregels en passend binnen het agrarische landschap in een landelijke stijl.

Er wordt voldoende parkeerruimte ten behoeve van de in totaal acht recreatiewoningen gerealiseerd op eigen terrein met gebruikmaking van halfverharding.

De paardenbak zal worden verwijderd en daar wordt een groenzone gecreëerd om voldoende afstand te houden tot de naastgelegen woonbestemming. Deze groenzone wordt aan de zijde van het recreatiebedrijf begrensd door een beukenhaag.

Aan de buitenzijde van de recreatiewoningen wordt ook een groene buffer gecreëerd tot omliggend natuurgebied. Hierin wordt streekeigen beplanting aangebracht om een natuurlijke scheiding te creëren tussen de recreatiewoningen.

De activiteiten gericht op het beheer van omliggende natuurgebieden blijft behouden.
Afbeelding 2.4 toont het gewenste inrichtingsplan.



Afbeelding 2.4 terreinindeling gewenste situatie
Bron: Team2 studio voor de bouwkunst juli 2023

3 Beleid

3.1 Provinciaal beleid

3.1.1 Provinciale Omgevingsvisie 2022

In de Omgevingsvisie Overijssel heeft de provincie het integrale beleid voor de fysieke leefomgeving aangegeven, voor de ontwikkeling van Overijssel tot 2030 en verder. De hoofdbambitie van de Omgevingsvisie is 'een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden'.

Leidend voor de beleidskeuzes die op dit gebied worden gemaakt, zijn de thema's duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit.

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Het motto van het provinciale beleid is: inspireren, innoveren en investeren. Daarbij wordt uitgegaan van vertrouwen in bestuurlijke en maatschappelijke partners, verbinden van verschillende disciplines en diverse partijen en door helder en daadkrachtig optreden versnellen in de uitvoering. In de Omgevingsvisie komt dit motto tot uitwerking in de werkwijze, het uitvoeringsmodel en de keuze voor instrumenten.

In de Omgevingsvisie Overijssel zijn opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving.

Om de ambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie niveaus, namelijk:

1. Generieke beleidskeuzes;
2. Ontwikkelingsperspectieven;
3. Gebiedskenmerken.

Generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. Hierbij wordt beoordeeld of er sprake is van een behoefte aan een bepaalde voorziening. Ook wordt het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik gehanteerd.

Andere generieke beleidskeuzes betreffen de reserveringen voor waterveiligheid, randvoorwaarden voor externe veiligheid, grondwaterbeschermingsgebieden, bescherming van de ondergrond (aardkundige en archeologische waarden), landbouwontwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij, begrenzing van Nationale Landschappen, Natura 2000-gebieden, Ecologische Hoofdstructuur en verbindingzones enzovoorts. De generieke beleidskeuzes zijn veelal normstellend.

Ontwikkelingsperspectieven

Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt er een toets plaats aan de zes in de omgevingsvisie aangegeven ontwikkelingsperspectieven voor de groene en stedelijke omgeving. Met dit spectrum geeft de provincie ruimte voor het realiseren van de in de visie beschreven beleids- en kwaliteitsambities.

De ontwikkelingsperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend en bieden de nodige flexibiliteit voor de toekomst.

Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en Laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het is de vraag 'hoe' een ontwikkeling invulling krijgt.

Aan de hand van de drie genoemde niveaus kan worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden.



Afbeelding 3.1 schematische weergave van het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel
(Bron: Provincie Overijssel)

Uitwerking Uitvoeringsmodel

Generieke beleidskeuzes

Ten aanzien van de generieke beleidskeuzes zijn de volgende artikelen van belang:

- artikel 2.1.2, Principe van concentratie;
- artikel 2.1.5, Ruimtelijke kwaliteit;
- artikel 2.12, Verblijfsrecreatie

In artikel 2.1.2 lid 1 is aangegeven dat bestemmingsplannen uitsluitend voorzien in woningbouw, aanleg van bedrijventerreinen voor lokaal gewortelde bedrijvigheid en het realiseren van stedelijke voorzieningen, met bijbehorende infrastructuur en groenvoorzieningen om te voldoen aan de lokale behoefte en de behoefte van bijzondere doelgroepen.

In artikel 2.1.5 lid 1, 2 en 3 is aangegeven dat moet worden onderbouwd dat de nieuwe ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken. In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 dient inzichtelijk te worden gemaakt op welke wijze toepassing is gegeven aan de vier-lagen-benadering die in de Omgevingsvisie Overijssel is neergelegd en op welke wijze de Catalogus Gebiedskenmerken is gebruikt bij de ruimtelijke inpassing. In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 dient gemotiveerd te worden dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief die in de Omgevingsvisie Overijssel voor het gebied is neergelegd.

Ontwikkelingsperspectief

Het perceel Beulakerweg 5 Giethoorn maakt deel uit van een gebied is aangeduid als 'Ontwikkelingsperspectief Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'. Ook is het ontwikkelingsperspectief 'watersysteem' van toepassing.

Het ontwikkelingsperspectief Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap richt zich op het in harmonie met elkaar ontwikkelen van de diverse functies in het buitengebied. Aan de ene kant melkveehouderij, akkerbouw en opwekking van hernieuwbare energie als belangrijke vormen van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor natuur, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid.

De wateren in Giethoorn en omgeving behoren tot het watersysteem, waaronder de waterlopen uit de Kaderrichtlijn Water en de waardevolle kleine wateren. Deze vormen de blauwe ruggengraat van de Zone Ondernemen met natuur en Water en draagt bij aan de samenhang in het natuurnetwerk. De kwaliteitsambitie *continu en beleefbaar watersysteem* staat hier centraal.

Gebiedskenmerken

Het perceel Beulakerweg 5 bezit gebiedskenmerken uit de natuurlijke laag, de laag van het agrarisch cultuurlandschap, de stedelijke laag en de laag van de beleving.

De natuurlijke laag:

In de natuurlijke laag maakt het perceel deel uit van een gebied dat aangeduid is als 'Laagveenrestanten'.

Ambitie is de Wieden en Weerribben als grootste laagveenmoeras van Europa, aan elkaar verbinden via een brede overgangszone en ontwikkelen als een groot aaneengesloten (half) natuurlijk vaar- en recreatielandschap, met hoge biodiversiteit, met aanliggende kernen als poorten naar de natuur.

Laag van het agrarisch cultuurlandschap:

In de laag van het agrarisch cultuurlandschap maakt het plangebied deel uit van een gebied dat is aangeduid als 'Kraggenlandschap'.

De ambitie is de cultuurhistorische kwaliteiten van het laagveenlandschap zoveel als mogelijk in stand te houden en beleefbaar te maken. De grote open ruimtes, het patroon van sloten met beplantingen, de vochtige bloemrijke weides geven dit landschap grote belevingswaarde.

Stedelijke laag:

Er is in het plangebied sprake van twee gebiedskenmerken uit de stedelijke laag, te weten het 'Informeel trage netwerk' en 'verspreide bebouwing'.

Als ontwikkelingen plaats vinden op erven, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van de kenmerkende erfstructuur en volumematen, blijft er een duidelijk onderscheid voorkant-achterkant en vindt koppeling van het erf aan landschap plaats. Toegankelijkheid wordt erdoor verbeterd.

Het informele trage netwerk is het 'langzame' netwerk van de provincie. Bij ruimtelijke ontwikkelingen nabij doorgaande zandwegen, wandel- en fietsroutes worden discontinuïteiten in het netwerk van paden en vaarroutes voorkomen.

De laag van de beleving:

In de donkere gebieden alleen minimaal noodzakelijke toepassing van kunstlicht. Dit vereist het selectief inzetten en 'richten' van kunstlicht.

3.1.2 Provinciale Omgevingsverordening vanaf 2017

In de provinciale verordening (geconsolideerd 2022-11-16) worden voorwaarden verbonden aan de ruimtelijke kwaliteit die wordt verlangd van een initiatief. In artikel 2.1.6 is bepaald dat kan worden voorzien in nieuwvestiging en grootschalige uitbreidingen van bestaande functies in de Groene Omgeving, uitsluitend indien hier sociaal-economische en/of maatschappelijke redenen voor zijn én er is aangetoond dat het verlies aan ecologische en/of landschappelijke waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.

In artikel 2.12.2 'Nieuwe recreatiewoningen' wordt gesteld dat bestemmingsplannen uitsluitend voorzien in de bouw van nieuwe recreatiewoningen als er sprake is van een innovatief concept, verzekerd is dat de recreatiewoningen bedrijfsmatig geëxploiteerd en verhuurd worden en de recreatiewoningen in de vorm van een complex van recreatiewoningen worden gerealiseerd.

3.1.3 Verantwoording

Er wordt een recreatiefunctie toegevoegd met een recreatief aanbod dat is afgestemd op gewenste doelgroepen in het gebied. De zogenaamde 'inzichtzoeker' en 'stijlzoeker' is een doelgroep die Giethoorn nu minder aantrekt. Dit project beoogt de doelgroep aan te trekken die een meerdaags verblijf zoekt waarbij ook de regio wordt bezocht. De voorzieningen in combinatie met de ligging, inrichting en vormgeving maken het een innovatief concept voor de regio Giethoorn. Het wordt bedrijfsmatig geëxploiteerd. Er is sprake van een aanvulling op het bestaande recreatie aanbod.

Met betrekking tot het principe van concentratie gaat het niet om een nieuwe stedelijke ontwikkeling, omdat er niet meer bebouwing mogelijk wordt gemaakt met de wijziging van het bedrijfsperceel naar een recreatieperceel. Ontwikkelingen en regelingen die geen extra verstedelijking mogelijk maken, maar bebouwing reduceren of verplaatsen, worden niet gezien als stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder van verstedelijking.

Het patroon van sloten blijft met dit plan behouden en wordt meer beleefbaar doordat de recreatiefunctie het omringende water als aantrekkelijke waarde in het gebied benut.

Het plan zorgt voor een verbeterde landschappelijke inpassing door een groenzone langs de rand van het perceel aan te planten. De recreatiebestemming wordt zo met een groenbuffer gescheiden van de omringende natuur. De natuurlijke waarden van het naastgelegen natuurgebied worden op deze wijze beter beschermd.

De bebouwing is geclusterd aan de binnenzijde van het perceel en wordt omzoomd door een aan te planten groenbuffer die de al bestaande groenstructuur versterkt. Met het aanplanten van deze buffer van streekeigen beplanting, wordt voldaan aan de basisinspanning van het KGO beleid, dit is afgestemd met provincie Overijssel.

De bebouwing is ontworpen binnen de kenmerkende voorkant-achterkant structuur en wordt landelijk ontworpen passend binnen de aanwezige volumematen in het gebied. Er ontstaan door deze ontwikkeling geen discontinuïteiten in het informele trage netwerk.

De verlichting zal gematigd zijn, zie het landschappelijk inpassingsplan. Er wordt looppadverlichting aangelegd zodat gasten in het donker de weg kunnen vinden. Deze verlichting zal in een hoek omlaag schijnen waardoor het niet uitstraalt naar de omgeving, maar wel voldoende oriëntatie biedt voor gasten. Gasten zullen in de donkerte dit fraaie gebied nog beter kunnen beleven.

3.1.4 Conclusie

Dit plan voldoet gezien voornoemde aan het provinciaal beleid.

3.2 Gemeentelijk beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Steenwijkerland

De omgevingsvisie is het strategisch kader voor de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente. Typerend voor Steenwijkerland is de diversiteit aan waardevolle landschappen. Niet alleen de natuur is het beschermen en ontwikkelen waard. De agrarische bedrijvigheid, de cultuurlandschappen en de historische steden en kernen maken deel uit van de identiteit en verdienen daarom bescherming en ondersteuning.

De sector recreatie en toerisme biedt werkgelegenheidskansen. Er zijn veel mogelijkheden voor versterking van de toeristisch recreatieve sector door het verbreden van de doelgroep naar een nieuwe kapitaalkrachtige doelgroep. Meer hoogwaardige verblijfsrecreatie is een opgave voor het landelijk gebied.

3.2.2 Visie Toerisme en recreatie Weerribben-Wieden 2025

De gemeente ziet vooral ruimte voor nieuw aanbod waarmee de gewenste bezoekers worden aangesproken. Dit zijn primair de cultuurminnende 'Inzichtzoekers' en daarnaast secundair bezoekers uit andere leefstijlgroepen. Dagrecreatie is belangrijk voor Weerribben-Wieden, maar de uitdaging is deze gasten langer te laten verblijven. Daarmee wordt ook jaarrond toerisme bedoeld.

3.2.3 Toekomstvisie Giethoorn

Het plangebied behoort tot deelgebied 'Oude Beulakerweg'. In dit deelgebied liggen kansen om het water beter beleefbaar te maken en daarmee de identiteit/het karakter van de oude Beulakerweg te versterken. Het is een organisch lint van erven en bebouwing aan weerszijden van de Oude Beulakerweg. Percelen worden door smalle diepe sloten begrensd.

Voor uitbreiding van het aantal hoofdzakelijk op toeristen gerichte souvenirwinkels/detailhandel, horeca, recreatiewoningen wordt geen ruimte gezien tenzij het gaat om een unieke toevoeging die de eigenheid en kwaliteit van Giethoorn versterken.

3.2.4 Nota Parkeernormen 2015 gemeente Steenwijkerland

De gemeente Steenwijkerland heeft een eigen nota parkeernormen gebaseerd op de CROW-publicatie 317. In paragraaf 4.9 wordt aandacht besteed aan parkeren en verkeer in relatie tot dit plan.

3.2.5 Overwegingen

Het initiatief voorziet in de behoefte voor (kleinschalige) hoogwaardige accommodaties en legt verbinding met landschap. Leegstand en veroudering van voormalige bedrijfsbebouwing wordt tegengegaan. Door het versterken van de toeristisch recreatieve sector kan worden bijgedragen aan werkgelegenheid. Deze hoogwaardige verblijfsrecreatie is tenslotte passend in de opgave die er is voor het landelijk gebied om meer hoogwaardige verblijfsrecreatie toe te voegen. Het initiatief is passend binnen de Omgevingsvisie Steenwijkerland.

De verblijfsaccommodaties zijn passend bij het luxere segment. Daarmee wordt een doelgroep bediend die gewenst is in Steenwijkerland, namelijk de doelgroep die langer verblijft, respect heeft voor het gebied en ook in economische zin meer besteedt in het gebied. Een initiatief als dit kan een bijdrage leveren aan de gewenste ontwikkeling van het verblijfstoerisme in Weerribben-Wieden en is daarom in lijn met de Visie Toerisme en Recreatie.

In de toekomstvisie is er ruimte voor de doelgroep die kwaliteit zoekt en aandacht heeft voor natuur en milieu. Voor het deelgebied oude Beulakerweg biedt dit initiatief een unieke toevoeging die de eigenheid en kwaliteit van Giethoorn versterkt en daarom voldoet dit initiatief aan de voorwaarden voor een nieuwe toeristische functie zoals benoemd in de Toekomstvisie.

Conclusie

Dit plan voldoet aan de doelstellingen en criteria van het voornoemde gemeentelijk beleid.

4. Omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de relevante omgevingsaspecten. Op grond van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient te worden gezien of het plan uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening verenigbaar is met de eisen die aan de omgeving worden gesteld. Het plan dient een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te waarborgen en de belangen van omwonenden niet te schaden.

4.1 Milieuzonering

VNG-handreiking 'Bedrijven- en milieuzonering'

Een goed woon- en leefklimaat wordt bereikt als er een balans is tussen de milieubelastende en milieugevoelige activiteiten, er is als het ware een goede mix van wonen en werken. In dat kader dient te worden beoordeeld of er in de omgeving van het plangebied functies voorkomen die kunnen worden gehinderd door dit project (externe werking) of waarvan het project juist hinder ondervindt (interne werking).

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand.

De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

Voor de gronden bestemd als 'Tuin' is in de regels specifiek aangegeven dat deze gronden geen erf zijn in de zin van vergunningsvrij bouwen. Daarmee kunnen op deze gronden met dit bestemmingsplan bij recht geen gebouwen met milieugevoelige functies worden gerealiseerd en kunnen inzake de milieuzonering buiten beschouwing blijven.

De genoemde algemene richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk.

Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar gezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ordening. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

Dit plan voorziet in het herontwikkelen van een bedrijfsperceel tot een recreatiebedrijf. Een recreatieverblijf zoals met dit plan beoogd is een gevoelige functie ten opzichte van nabijgelegen (agrarische) bedrijfsfuncties. Tevens is een recreatiebedrijf een milieubelastende functie ten opzichte van omliggende gevoelige functies.

Hinderrichtafstanden

Het exploiteren van een recreatiebedrijf valt volgens de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' onder 'Kampeertreinen, vakantiecentra, ed. (met keukens)' (SBI-2008 553,552). Daarbij geldt een hinderrichtafstand van 50 meter. Deze is gebaseerd op de grootste hinderfactor geluid. Voor de hinderfactoren geur, gevaar en stof gelden richtafstanden van 30 respectievelijk 0 meter.

Deze bedrijfstypering is zeer ruim omschreven. Daaronder vallen zeer grote vakantiecentra of kampeertreinen met zwembaden, sportvelden, restaurants en dergelijke, maar ook de kleinschaligere recreatiebedrijven zoals in dezen beoogd is.

Er mogen maximaal 8 recreatiewoningen met beperkte recreatievoorzieningen gerealiseerd worden, dit brengt veel minder geluidsbelasting met zich mee. Daarmee is uitgegaan van een hinderrichtafstand van 30 meter. Wat gelijk staat aan milieucategorie 2.

Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of nieuwe milieugevoelige functies hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving. De eerste vraag is of er sprake is van een nieuwe milieugevoelige functie.

Zoals hiervoor aangegeven is een recreatieverblijf een gevoelige functie welke beschermd moet worden ten opzichte van nabijgelegen (agrarische) bedrijfsfuncties.

De bestaande bedrijfswoning is tevens een gevoelige functie echter is deze reeds bij recht toegestaan en daarmee wordt de bedrijfswoning in deze paragraaf niet getoetst.

Overwegingen

In de nabije omgeving (straal 250 meter) van het plangebied zijn geen (agrarische) bedrijfspercelen gelegen.

Het meest dichtbij gelegen bestemde (agrarische) bedrijfsperceel is gelegen op 290 meter van de beoogde bedrijfsbestemming. Het betreft een grondgebonden bedrijfsvoering waarbij de hoogste milieucategorie 3.1 met een algemene hinderafstand van 100 meter geldt. Deze afstand wordt ruim behaald waarmee er geen sprake is van een belemmering van de bedrijfsmogelijkheden en is sprake van een goed woon- en leefklimaat. Afstanden op basis van de wet geurhinder veehouderij worden in paragraaf 4.2 behandeld.

In de nabije omgeving zijn wel meerdere bestemde woonpercelen gelegen in de nabije omgeving. Het meest dichtbij gelegen bestemde woonperceel is Beulakerweg 3. De huidige bedrijfsbestemming waarbinnen een bedrijf van milieucategorie 2 met een hinderafstand van 30 meter is toegestaan was gelegen op ca. 16 meter. Daarmee was planologisch gezien er al sprake van een te korte afstand.

Met dit plan wordt, zoals aangegeven, uitgegaan van een hinderrichtafstand van 30 meter. De recreatiebestemming is gesitueerd op deze 30 meter van de meest dichtbij gelegen woonbestemming. De gronden van het plangebied, gelegen op minder dan deze 30 meter vanaf deze woonbestemming zijn bestemd als 'Tuin'.

De andere omliggende woonbestemmingen zijn gelegen op meer dan 30 meter vanaf de recreatiebestemming waarin dit bestemmingsplan voorziet.

Daarmee is met dit bestemmingsplan sprake van een goed woon- en leefklimaat

Conclusie

Het aspect 'milieuzonering' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.2 Geurhinder

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) beschermt geurgevoelige objecten tegen de geurhinder van dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv geeft regels betreffende de aan te houden afstanden tussen gevoelige objecten veehouderijen. Daarbij moet worden opgemerkt dat gemeten wordt vanaf het emissiepunt van de betreffende veestalling tot de gevel van het geurgevoelige object.

Zoals aangegeven is binnen het plangebied sprake van een bestaande bedrijfswoning. Er is daarbij reeds sprake van een bestaande woning van derden. Deze bedrijfswoning maakte reeds voor 19 maart 2000 geen onderdeel meer uit van de veehouderij en daarmee is geen sprake van een uitzondering waarbij een vaste afstand geldt zoals gesteld in de artikel 3.2 Wgv. Deze woning wordt beschermd gelijk aan andere bestaande woningen van derden danwel bestaande geurgevoelige functies.

De te realiseren recreatiewoningen zijn geurgevoelige functies. Daarmee is een nadere afweging benodigd.

In de Wgv wordt onderscheid gemaakt in dieren met een geuremissienorm en zonder geuremissienorm.

In artikel 3 Wgv is bepaald dat de geurbelasting op geurgevoelige objecten buiten een concentratiegebied, buiten de bebouwde kom niet meer mag bedragen dan 8,0 odour units per kubieke meter lucht.

In artikel 4 Wgv is bepaald dat de afstand van een veestalling tot geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom ten minste 50 meter dient te zijn. De raad van Steenwijkerland heeft op 11 maart 2014 de Verordening geurhinder en veehouderij vastgesteld. Op de kaart behorende bij deze verordening is de gemeente verdeeld naar gebiedstypen. Het plangebied en omgeving is gelegen in gebied I (buitengebied). Volgens de verordening geldt voor geurgevoelige objecten gelegen in gebiedstype I een minimale afstand van 25 meter.

In de omgeving (straat 1 km) van het plangebied zijn de volgende (bestemde) agrarische bedrijfsterreinen gelegen.

- Beulakerweg 8a
- Heerendijk 1
- Kanaaldijk 7
- Kanaaldijk 6
- Kanaaldijk 5
- Kanaaldijk 4-4a

Blijkens de gemeentelijke milieugegevens worden op de bedrijfsterreinen Beulakerweg 8a en Heerendijk 1, dieren met geuremissienorm gehouden. Op andere voornoemde agrarische bedrijfsterreinen worden blijkens de gemeentelijke milieugegevens dieren zonder geuremissienorm gehouden. Al deze inrichtingen zijn gelegen op meer dan de voornoemde vaste afstand van 25 meter.

Voor de inrichting Heerendijk 1 is, in het kader van aanvraag omgevingsvergunning wijzigen inrichting in 2013, een geur berekening (V-stacks) uitgevoerd betreffende de woningen Kanaaldijk 1 en Korte Venen 42 waarbij bleek dat ten hoogste van die woningen voldaan werd aan de geldende geurnorm. De voornoemde woningen zijn op korte afstand gelegen van de milieu inrichting. Daarmee kan gesteld worden dat ter hoogte van het plangebied Beulakerweg 5, welke op fors grotere afstand is gelegen, geen sprake is een geur effect in dezen.

Voor de inrichting Beulakerweg 8a is de meest recente milieumelding beoordeeld aan de hand van de voorheen geldende richtlijn Veehouderij en Stankhinder. Gezien de omvang van dit bedrijf, aantallen dieren en de daarbij geldende emissienormen is het aannemelijk dat er ter hoogte van het plangebied, welke gelegen is op ruim 600 meter van deze milieu inrichting, geen overschrijding is van de voorgeschreven geurbelasting.

Daarnaast is op te merken dat tussen het bedrijfsterrein Beulakerweg 8a, Kanaaldijk 6 en Kanaaldijk 7 en het plangebied in dezen zijn meerdere woonbestemmingen gelegen. Betreffende het bedrijfsterrein Heerendijk 1 zijn ten opzichte van dit plangebied op kortere afstand andere woningen gelegen. Het bedrijfsterrein Kanaaldijk 5 is gelegen op kortere afstand tot de bestaande woning Beulakerweg 5 dan de beoogde recreatiewoningen. De beoogde recreatiewoningen zullen gezien voornoemde geen (extra) belemmering opleveren voor een bedrijfsvoering op deze agrarische bedrijfsterreinen.

Conclusie

Het aspect 'geurhinder veehouderij' vormt op basis van het voornoemde geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.3 Bodem

In het kader van dit bestemmingsplan dient gemotiveerd te worden dat de functie die in het kader van dit plan wordt toegelaten, passend is in relatie tot de bodemkwaliteit.

Dit plan voorziet in een wijziging van het perceel van 'bedrijf' naar 'recreatie - verblijfsrecreatie'. Er wordt ook nu gewoond op het perceel ten behoeve van de bedrijfsbestemming.

Er is door AvA Milieuonderzoek een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. In een rapport (Bijlage 2 van de toelichting) van 13 juli 2023 met nr. 23250-AvA wordt het volgende geconcludeerd:

“Op het onderzochte perceel Beulakerweg 5 zijn zowel visueel als analytisch geen verontreiniging in de bodem aangetroffen/aangetoond.

Met de gevolgde onderzoeksstrategie is de milieu-hygiënische kwaliteit ter plaatse van de het perceel ons inziens voldoende vastgelegd.

Voor wat betreft de kwaliteit van de bodem hoeven er ons inziens vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen beperkingen te worden gesteld aan het gebruik van de onderzochte locatie en is er geen bezwaar tegen bestemmingsplanwijziging en bouw van recreatieappartementen op het perceel.”

Conclusie

Het aspect 'bodem' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.4 Geluid

Op grond van de Wet geluidshinder (Wgh) dient er een akoestische afweging te worden gemaakt.

Er is onder de huidige planologische regeling een bedrijfswoning mogelijk, waarmee in het kader van de Wet geluidshinder sprake is van een bestaande situatie. Daarmee is er geen nadere afweging noodzakelijk betreffende de bedrijfswoning.

Er is een nadere afweging gewenst met betrekking tot de gewenste recreatieverblijven, om aan te tonen dat er een goed woon- en leefklimaat heerst.

Het plangebied is niet gelegen nabij een spoorlijn of gezoneerd industriegebied. Het plangebied is wel gelegen binnen de zone van meerdere wegen.

Er is onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd door Geluidmeesters. In een rapport (bijlage 3 van de toelichting) van 31 augustus 2023 met nr. 0244-R-23-C wordt het volgende geconcludeerd:

“Uit de resultaten blijkt dat de gecumuleerde geluidbelasting ter plaatse van de te realiseren recreatieverblijven niet hoger is dan 45 dB Lden. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de wettelijke voorkeurswaarde voor geluidgevoelige objecten van 48 dB Lden uit de Wet geluidshinder voor afzonderlijke wegvakken. Ten aanzien van wegverkeerslawaaï is er bij de te realiseren recreatieverblijven dan ook sprake van een akoestisch goed leefklimaat.”

Conclusie

Het aspect 'geluid' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.4 Luchtkwaliteit

De luchtkwaliteit dient te worden meegenomen in de ruimtelijke besluitvorming. Uitgangspunt is dat een project niet leidt tot overschrijding van luchtkwaliteitsnormen. Als er wel sprake is van een overschrijding, dan mag een project de luchtkwaliteit niet in betekenende mate verslechteren.

Luchtkwaliteitsnormen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor de ruimtelijke ontwikkeling als aannemelijk is dat aan één of een combinatie van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde.
- b. Een project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.
- c. Een project draagt slechts in 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.
- d. Een project is opgenomen of past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Op de kaart van Atlas Leefomgeving is voor fijnstof 2020 (PM10) een concentratie van 13,16 PM10/m³ aangegeven. Op grond van de Wet milieubeheer geldt voor zwevende deeltjes (PM10), betreffende de bescherming van de gezondheid van de mens, een grenswaarde van 40 microgram per m³ als jaargemiddelde concentratie.

Gezien de aard en omvang van het plan is het gezien voornoemde niet waarschijnlijk dat deze zal leiden tot een feitelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarde. Daarmee wordt voldaan aan de luchtkwaliteitsnormen zoals vermeld in de Wet milieubeheer.

Conclusie

Het aspect 'luchtkwaliteit' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op bedrijven, buisleidingen of transportroutes. Op deze categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Het huidige beleid voor inrichtingen (bedrijven) is afkomstig uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Voor buisleidingen geldt het Besluit buisleidingen externe veiligheid (Bevb). Het externe veiligheidsbeleid voor transport van gevaarlijke stoffen staat in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

In het kader van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), gelezen in samenhang met de regels omtrent externe veiligheid, moet als er sprake is van de toevoeging van een gevoelige functie of een risicobron, een nadere afweging worden gemaakt. Daarbij dienen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR) en de eventuele toename hiervan, te worden bepaald.

Kwetsbare gebouwen zijn alle gebouwen met een woonfunctie (niet verspreid liggende bebouwing) en locaties bestemd voor grote evenementen of voor recreatief nachtverblijf voor meer dan 50 personen. Danwel gebouwen en locaties waar er veel personen een groot deel van de dag aanwezig zijn.

De bestaande woning is een kwetsbaar gebouw. Er is echter sprake van een bestaande situatie waarin geen wijzigingen met dit plan zijn beoogd.

De beoogde 8 recreatiewoningen zijn niet geschikt voor recreatief nachtverblijf voor meer dan 50 personen. Er is ook geen sprake van ruimten waar veel personen een groot deel van de dag aanwezig zijn. Daarmee is voor de recreatiefunctie geen sprake van kwetsbare gebouwen.

Daarmee is in beginsel geen afweging vereist vanwege externe veiligheid.

Ondanks dat is de risicokaart nagekeken op mogelijke risicobronnen. Binnen een straal van 500 meter rondom het plangebied bevinden zich geen risicovolle inrichtingen. Ook valt het plangebied niet in de invloedssfeer van bijzondere vervoersroutes van gevaarlijke stoffen en/of buisleidingen.

Wel is er een waarde aangegeven op de kaart voor 'maximale waterdiepte bij een dijkdoorbraak' waarbij in het plangebied een maximale waterdiepte van 0,48 meter kan optreden. De kaart geeft aan dat er in het plangebied een 'droge verdieping' beschikbaar is. Dit is nader bezien in paragraaf 4.8 (Water).

Conclusie

Het aspect 'externe veiligheid' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.7 Archeologie en Cultuurhistorie

Goede ruimtelijke ordening betekent dat er een integrale afweging dient plaats te vinden van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Een van die belangen is de aanwezigheid van monumenten of archeologisch waardevolle gebieden.

Monumenten

Binnen het plangebied zijn geen monumenten of karakteristieke panden gelegen. Het dichtstbijzijnde (gemeentelijke) monument is op meer dan een kilometer van het plangebied gelegen aan Beulakerweg 59.

Archeologie

Sinds 2012 moet de gemeente bestemmingsplannen hebben waarin het archeologische aspect is opgenomen. De Archeologische Waarden- en Beleidskaart is dan ook vertaald naar dubbelbestemmingen. Het plangebied heeft geen archeologische dubbelbestemming. Er wordt daarom vanuit gegaan dat er geen archeologisch onderzoek benodigd is.

Indien onverhoopt toch archeologische grondsporen worden aangetroffen en/of vondsten worden gedaan, dienen deze direct te worden gemeld bij zowel de gemeente als de provinciaal archeoloog (artikel 5.10 van de Erfgoedwet).

Cultuurhistorie

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in een ruimtelijk plan een beschrijving opgenomen moet worden van de manier waarop met de aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden.

Het plangebied is gelegen binnen de waarde 'cultuurhistorie Beulakerweg'.

De specifieke waarden zijn:

- Afwisselend open en meer gesloten bebouwingslint met een lange smalle opstrekkende verkaveling;
- Verspringingen in de voorgevelrooilijn;
- De hoofdbebouwing op de weg georiënteerd;
- Bebouwing is over het algemeen vrijstaand en opgebouwd uit 1 bouwlaag met kap;
- De voorgevel is over het algemeen verticaal ingedeeld;
- Bijgebouwen zijn ten opzichte van het hoofdgebouw zodanig gesitueerd dat hoofdgebouw en bijgebouwen met elkaar een samenhangend geheel vormen, waarbij de bijgebouwen achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw zijn gesitueerd.

Met de beoogde herontwikkeling van het bedrijfsperceel is rekening gehouden met bovenstaande waarden. Het plan vindt plaats binnen de bestaande verkaveling. De hoofdbebouwing is op de weg georiënteerd, met dit plan wijzigt dat niet. De nieuw te bouwen gebouwen staan vrij van elkaar en zijn opgebouwd uit 1 bouwlaag met kap. De bebouwing vormt te samen een erf waarin de voormalige agrarische functie weerspiegelt wordt. De gebouwen worden landelijk vormgegeven.

Conclusie

Het aspect 'archeologie en cultuurhistorie' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.8 Water

In het kader van dit plan is op 13 juli 2023 de digitale watertoets uitgevoerd. Uit deze toets blijkt dat de normale procedure gevolgd moet worden. Het waterschap heeft een uitgangspuntennotitie opgesteld die is verwerkt in de plannen. Het resultaat van de uitgevoerde watertoets is bijgevoegd als bijlage 4 bij deze toelichting. Hieronder volgt de uitwerking van deze uitgangspuntennotitie.

Overwegingen uitgangspuntennotitie

Watersysteem

De A-watgang die naast het plangebied loopt wordt niet belemmerd door de planvorming. De watgang ligt buiten het plangebied en blijft voor onderhoud bereikbaar.

Waterveiligheid

Het plan bevindt zich tevens in de buurt van een overige kering. Deze overige kering is de Beulakerweg die een rol speelt bij het voorkomen van wateroverlast in het regionale watersysteem. De beschermingszone beslaat 20 meter uit het hart van de waterkering.

Zo ver nu bekend zijn met dit plan geen aanpassingen voorzien in de zone van de watgang dan wel in de keringszone. Initiatiefnemer zal bij de nadere uitwerking en uitvoering van werkzaamheden rekeningen houden met voornoemde en zover nodig een melding dan wel een aanvraag bij het waterschap indienen.

Overstroombaar gebied

Volgens de risicokaart is er kans op overstroming bij een dijkdoorbraak. Er wordt aangegeven dat de maximale waterdiepte onder de halve meter blijft.

De recreatiewoningen worden uitgevoerd met een loft, waardoor er een verdiepingsvloer is om naartoe te vluchten. Verder is de aangegeven maximale waterdiepte zodanig laag dat een zelfredzaam persoon zich zelf bij een mogelijke dijkdoorbraak in veiligheid kunnen brengen.

Riolering

De recreatiewoningen zullen voor het vuilwater aangesloten worden op het gemeentelijk riool. Hierover zal tijdig contact opgenomen worden met bevoegd gezag. Het hemelwater van daken en verhard oppervlak zal op eigen terrein worden geborgen. Volgens de voor dit plan opgestelde inrichtingstekening (zie bijlage 1) wordt 171m² extra verharding gerealiseerd ten opzichte van de bestaande situatie. Hiervoor moet ter compensatie waterberging worden aangelegd.

Wateroverlast

De wijze van inrichting van de vereiste waterberging is nog niet uitgewerkt en zal aandacht behoeven in de nadere (bouwkundige) uitwerking en uitvoering van de plannen. Daarom is de waterberging als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels.

De aanbevelingen betreffende de aanleghoogte en ontwateringsdiepte zullen bij de uitwerking van de bouwplannen in acht worden genomen.

Conclusie

Het aspect 'water' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.9 Ecologie

Bij ruimtelijke planvorming dient aandacht te worden besteed aan natuurwetgeving. Hierbij kan een tweedeling gemaakt worden in soortbescherming en gebiedsbescherming. Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht. Het is verboden om alle soorten die beschermd zijn volgens de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn, evenals de in paragraaf 3.2 en 3.3 van de Wet natuurbescherming genoemde soorten te doden en te verwonden, evenals het beschadigen en vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden.

Soortbescherming

Alcedo natuurprojecten heeft een onderzoek natuurwaarden uitgevoerd. Het onderzoek omvat de te slopen schuren en het te verbouwen deel van de bestaande stal, maar ook de natuurwaarden van het herin te richten erf is mee genomen. Het verloop en de resultaten van het onderzoek zijn verwoord in het rapport van 26 juli 2023 met rapportcode 2023 – 023 versie 2. Het volledige rapport is bij deze toelichting gevoegd als bijlage 5. In het rapport is het volgende geconcludeerd:

“Op basis van de onder 1.2. gestelde onderzoeksvragen kan het volgende worden geconcludeerd:

1. Welke beschermde planten- of diersoorten, zoals genoemd in de Wnb zijn op de onderzochte locatie aangetroffen of kunnen er op basis van biotoopkenmerken of recente verspreidingsgegevens er worden verwacht?

Conclusie: Er zijn op de onderzochte locatie geen aanwijzingen gevonden die duiden op de aanwezigheid van via de Wnb beschermde planten- of diersoorten.

2. Wat zijn de effecten van de voorgenomen plannen of de voorgenomen ingreep op de gunstige staat van instandhouding van deze beschermde planten- of diersoorten?

Conclusie: De geplande ingreep heeft geen impact op de gunstige staat van instandhouding van deze soorten.

3. Worden bij uitvoer van de voorgenomen plannen of de voorgenomen ingreep verbodsbepalingen van de Wnb overtreden?

Conclusie: Er worden bij uitvoer van de voorgenomen plannen geen verbodsbepalingen van de Wnb overtreden.

4. Zijn er op voorhand mogelijkheden om negatieve effecten op beschermde planten- en diersoorten te voorkomen;

Conclusie: Ja, door middel van het werken buiten het broedseizoen van vogels en kwetsbare periode van kleine marterachtigen.

5. Is aanvullend onderzoek op basis van het vleermuisprotocol, kennisdocumenten of handreiking kleine marterachtigen noodzakelijk;

Conclusie: aanvullend onderzoek op basis van het vleermuisprotocol, kennisdocumenten en handreiking kleine marterachtigen is niet noodzakelijk.

6. Wat zijn te verwachten gevolgen/effecten van de voorgenomen plannen of de voorgenomen ingreep op NNN of N2000.

Conclusie: Dit is niet van toepassing.”

Gebiedsbescherming

Er is door Econo een Aeriusberekening uitgevoerd voor de bouw- en gebruiksfase wat betreft de recreatiewoningen, de terreininrichting en de verbouw bedrijfswoning (Bijlage 6 toelichting). Hieruit blijkt dat er geen toename is van stikstofuitstoot op Natura2000 gebieden.

Conclusie

Het aspect ‘ecologie’ vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.10 Parkeren en verkeer

Met dit plan wordt een bedrijfsperceel herontwikkeld naar een recreatiebedrijf.

Parkeren

Gemeente Steenwijkerland heeft een Nota Parkeernormen 2015 gebaseerd op de CROW-publicatie 317. In deze nota wordt een stappenplan gehanteerd om te toetsen aan de parkeernormen, waarin het uitgangspunt is dat een bouwplan geen extra druk op de parkeersituatie in de bestaande openbare ruimte legt. De nota beschrijft dat voor gemeente Steenwijkerland de klasse weinig stedelijk van toepassing is.

De parkeerbehoefte moet op eigen terrein worden opgelost. Bij een functiewijziging wordt het verschil in parkeerplaatsen tussen de huidige functie en de nieuwe functie op een theoretische manier berekend. Het aantal te realiseren parkeerplaatsen = parkeernormen nieuwe situatie, minus parkeernormen huidige situatie.

Bestaande situatie

In de bestaande situatie als een bedrijf geldt de categorie 'bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief (loods, opslag, transsportbedrijf). Het bedrijfsvloeroppervlak bedraagt 930 m². Dat levert een parkeerbehoefte op van $0.8 * (930/100) = 7.4$

Tevens is er een bedrijfswoning aanwezig met een parkeerbehoefte van 2,0.

Totale behoefte parkeerplaatsen = 9,4

Nieuwe situatie

In de nieuwe situatie is sprake van een recreatiebedrijf met 8 luxe recreatiewoningen. Deze verblijven zijn niet vergelijkbaar met de verblijven op een bungalowpark. Een vergelijk met een 4 sterren hotel zou meer passend zijn. Een bungalowpark heeft echter een hogere parkeernorm en is daarom toch gebruikt als rekencategorie. De CROW norm voor een bungalowpark is 2 parkeerplaatsen per bungalow. .

Dat levert een parkeerbehoefte op van $8 * 2 = 16$

De bedrijfswoning blijft behouden en daarmee ook de parkeerbehoefte van 2,0.

Totale behoefte parkeerplaatsen = 18

Met de beoogde inrichting (zie afbeelding 2.2) is voorzien in meer parkeerruimte dan de voornoemde parkeerbehoefte.

Verkeer

De Nota Parkeernormen 2015 van gemeente Steenwijkerland geeft geen verkeersgeneratiecijfers, waarmee is aangesloten bij de cijfers uit de CROW-publicatie 381.

Bestaande situatie

In de bestaande situatie als een bedrijf geldt de categorie 'bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief (loods, opslag, transportbedrijf)'. Het bedrijfsvloeroppervlak bedraagt 930m². Dat levert een verkeersgeneratie op van 4,8 bewegingen per 100m² bvo, dat zijn afgerond 45 verkeersbewegingen. De bestaande bedrijfswoning genereert 8,2 verkeersbewegingen.

Totaal: afgerond 54 verkeersbewegingen

Nieuwe situatie

In de nieuwe situatie is er sprake van een recreatiebedrijf met 8 luxe verblijven. Deze verblijven zijn niet vergelijkbaar met reguliere verblijven op een bungalowpark. Een vergelijk met een 4 sterren hotel is eigenlijk passender, maar de norm voor een bungalowpark is hoger en dus wordt met de hoogste norm gerekend.

De CROW norm verkeersgeneratie voor een bungalowpark is per bungalow 2,7. Dat betekent een toename in verkeersbewegingen van $8 \times 2,7 = 21,6$ bewegingen.

De bedrijfswoning blijft behouden en levert 8,2 verkeersbewegingen op.

Totaal: afgerond 30 verkeersbewegingen. Dat betekent dat er een afname in verkeersbewegingen plaatsvindt.

Conclusie

Het aspect 'parkeren en verkeer' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.11 Besluit Milieueffectrapportage (m.e.r.)

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. (uitvoeringswetgeving met betrekking tot de m.e.r.) gewijzigd. De belangrijkste wijziging is dat de drempels voor de m.e.r.-beoordeling gewijzigd zijn van absolute in indicatieve waarden. Dit blijkt uit het aangepaste artikel 2, lid 5, onder b van het Besluit. Onder dit artikelonderdeel vallen alle activiteiten die beneden de voor de m.e.r.-beoordeling gedefinieerde drempelwaarden vallen.

Dit betekent concreet dat het bevoegd gezag zich er moet vergewissen of de activiteit daadwerkelijk geen belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben, waarbij het in het bijzonder moet worden nagegaan of er sprake is van de omstandigheden zoals bedoeld in bijlage III van de Europese Richtlijn betreffende de milieueffect-beoordeling.

Beoordeeld moet dus worden of er voor het op een later moment te nemen besluit een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. Deze toets, die een nieuw element is in de m.e.r.-beoordeling, vindt plaats volgens het nee, tenzij principe. Dit betekent dat er geen MER hoeft te worden opgesteld, tenzij bij het verlenen van de omgevingsvergunning in de toekomst de vraag aan de orde is of er belangrijke, nadelige gevolgen voor het milieu op voorhand niet zijn uit te sluiten.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling bestaan geen vereisten voor de vorm, maar wel voor de inhoud. Met betrekking tot de inhoud moet aandacht besteed worden aan alle criteria die zijn opgenomen in Bijlage III bij de Europese richtlijn 'betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten'.

Naar aanleiding van het gestelde in de voorgaande paragraaf, moet er een toets worden uitgevoerd of er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten.

De toets kan gebeuren aan de hand van die aspecten, die hiervoor al aan de orde zijn geweest voor zover ze van invloed zijn op het (natuurlijke) milieu.

Om te bepalen of er sprake is van een m.e.r.-(beoordeling)plichtig project, dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst C of D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Dit plan voorziet in een directe eindbestemming en voldoet daarmee aan de definitie van een 'besluit' als bedoeld in het Besluit m.e.r. Dit betekent dat dit plan m.e.r.-(beoordeling)plichtig is indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden. Het plan valt niet binnen één van de activiteiten zoals opgenomen in onderdeel C of D van het besluit m.e.r. Er is geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject. Er is daarom geen sprake van een m.e.r. (beoordelings-)plicht. Overigens blijkt uit de beoordeling in de voorgaande paragrafen dat er geen belangrijke negatieve milieugevolgen zullen optreden.

Conclusie

Het aspect 'milieueffectrapportage' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

5 Juridische opzet

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Het voldoet aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012.

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels (per bestemming) de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

5.2 Toelichting op de bestemmingen

De bestemmingen die in dit bestemmingsplan voorkomen zijn gebaseerd op de regels van het bestemmingsplan Giethoorn (vastgesteld 2017-10-17). De overbodige bepalingen zijn daarbij achterwege gelaten. Tevens zijn enkele maatwerkaanpassingen gedaan welke hieronder beschreven staan.

Artikel 3 Tuin

De gronden aan de noordzijde van het plangebied krijgen de bestemming 'Tuin'. De gronden mogen enkel bebouwd worden met andere bouwwerken geen gebouw zijnde. Er is specifiek aangegeven dat deze gronden geen erf zijn in de zin van vergunningsvrij bouwen

Artikel 4 Recreatie - Verblijfsrecreatie

De voor 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor verblijfsrecreatie in recreatiewoningen en wonen in de bedrijfswoning. Ten opzichte de reguliere regels zijn de recreatieve voorzieningen zoals een speeltuin, dagstrand en midgetgolfbaan als mede horeca categorie 2, welke dagjes mensen trekken niet overgenomen. Ondergeschikt en inherent aan de verblijfsrecreatieve functie is enkel horeca categorie 1 toegestaan.

Ten behoeve van de recreatiewoningen wordt voorzien in landschappelijke inpassing waarvoor de aanleg en instandhouding voorwaardelijk verplicht is gesteld. Daarbij is vanwege de bouw een termijn gesteld van 2 jaar na onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan.

Er zijn bouwregels gesteld voor de (bedrijfs)gebouwen waaronder recreatiewoningen, de bedrijfswoning en bijgebouwen bij de bedrijfswoning. De reguliere regels zijn zover van toepassing overgenomen waarbij betreffende de bestaande voornoemde gebouwen specifiek bepaald is dat, bij afwijkingen van de gestelde bouwregels, de bestaande maatvoering is toegestaan.

De (bedrijfs)gebouwen waaronder recreatiewoningen en de bedrijfswoning dienen binnen de aangeduide bouwvlak(ken) worden gebouwd. Daarbij is het aantal recreatiewoningen vastgelegd doormiddel van een aanduiding.

In de regels is bepaald dat de bouwregels 'Waarde - Cultuurhistorie Beulakerweg' boven bouwregels 'Recreatie – Verblijfsrecreatie' gaan indien er sprake is van een onderlinge strijdigheid.

Artikel 5 Waarde - Cultuurhistorie Beulakerweg

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie Beulakerweg' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar andere voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, herstel en ontwikkeling van ter plaatse bestaande cultuurhistorische en oudheidkundig waardevolle elementen (monumenten en karakteristieke bebouwing), patronen (beplantingspatronen, verkavelingen, wegenpatronen, het stedenbouwkundig beeld).

De reguliere regels zijn zover van toepassing overgenomen waarbij de aan te leggen beplanting conform de bij regels gevoegde landschappelijke inpassingstekening is uitgezonderd van de vergunningplicht voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

6 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het gaat om een particulier initiatief waarbij de initiatiefnemers garant staan voor de economische uitvoerbaarheid van het plan. Er is een planschadeovereenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en gemeente.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Inspraak

Het college heeft de bevoegdheid te besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. Aangezien onderhavig plangebied gering van omvang is en de ruimtelijke consequenties beperkt zijn, is overeenkomstig het besluit van het college geen gelegenheid tot inspraak geboden.

Burgerparticipatie

Initiatiefnemer heeft de omwonenden persoonlijk geïnformeerd met behulp van het landschappelijk inrichtingsplan.

Overleg

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro zal door het college het conceptbestemmingsplan toegezonden worden aan de vooroverlegpartners.

Zienswijzen

Het voorliggend bestemmingsplan zal als ontwerp ter visie worden gelegd gedurende 6 weken. Binnen deze termijn wordt een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze op het plan in te dienen.

Bijlagen

Bijlage 1 Landschappelijk inrichtingsplan

Bijlage 2 Bodemonderzoek

Bijlage 3 Onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 4 Resultaat watertoets

Bijlage 5 Onderzoek Natuurwaarden

Bijlage 6 Aeriusberekeningen