

BESTEMMINGSPLAN GIETHOORN - CORNELISGRACHT 34 EN 32A

Vastgesteld op 22 november 2011

**BESTEMMINGSPLAN GIETHOORN -
CORNELISGRACHT 34 EN 32A**

CODE 119951 / 22-11-11

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Ligging plangebied	1
1. 3. Planologische regeling	1
1. 4. Leeswijzer	2
2. HUIDIGE SITUATIE EN BESCHRIJVING INITIATIEF	3
2. 1. Huidige situatie	3
2. 2. Beschrijving initiatief	4
2. 3. Uitgangspunten	4
2. 4. Toekomstige inrichting	5
3. BELEIDSKADER	9
3. 1. Provinciaal beleid	9
3. 2. Gemeentelijk beleid	11
4. TOETS AAN WET- EN REGELGEVING	14
4. 1. Milieuaspecten	14
4. 2. Water	15
4. 3. Ecologie	17
4. 4. Archeologie	18
4. 5. Luchtkwaliteit	18
4. 6. Externe veiligheid	19
4. 7. Kabels en leidingen	19
5. JURIDISCHE VORMGEVING	20
5. 1. Algemeen	20
5. 2. Toelichting op de bestemmingen	20
6. UITVOERBAARHEID	22
6. 1. Economische uitvoerbaarheid	22
6. 2. Grondexploitatie	22
6. 3. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	22
7. RAADSVASTSTELLING	23

1. INLEIDING

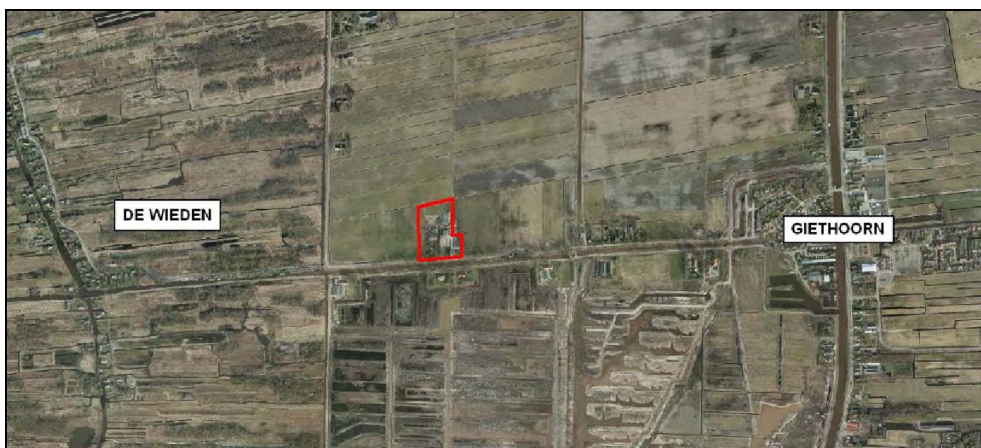
1. 1. Aanleiding

In het buitengebied ten westen van Giethoorn ligt een agrarisch bedrijfsperceel. De agrarische bedrijfsfunctie is beëindigd en de eigenaar van het perceel heeft het plan opgevat om de bedrijfsbebouwing te slopen en door toepassing van een Rood voor rood regeling hiervoor een woonhuis op het perceel terug te bouwen.

De gewenste situatie is in strijd met het bestemmingsplan. De gemeente Steenwijkerland wil, vanwege de kwaliteitsverbetering die de sloop van de bedrijfsbebouwing teweegbrengt, in principe medewerking verlenen aan de ontwikkeling. Hiervoor dient een nieuw bestemmingsplan voor het perceel te worden vastgesteld.

1. 2. Ligging plangebied

Het plangebied ligt tussen Giethoorn en het natuurgebied De Wieden. Het omvat het huidige bouwperceel van het agrarisch bedrijf op perceel Cornelisgracht 34. Bij dit bedrijf hoort een tweede bedrijfswoning, deze staat op perceel Cornelisgracht 32A. Ook dit perceel behoort tot het plangebied van dit bestemmingsplan. De ligging van het plangebied is gevisualiseerd in figuur 1.



Figuur 1. De ligging van het plangebied

1. 3. Planologische regeling

Het onderhavige perceel valt onder de regeling van het bestemmingsplan *Buitengebied Noord-Oost*, dat is vastgesteld op 10 januari 1995. Het perceel is hierin bestemd voor agrarische bedrijfsdoeleinden en deels als agrarisch gebied met landschappelijke waarde. De zelfstandige woonfunctie, alsmede de bouw van een extra woonhuis op het perceel, is op grond van de geldende regeling niet mogelijk.

Dit nieuwe bestemmingsplan biedt een juridisch-planologisch kader waarbinnen de voorgenomen ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt. De planologische regeling die dit bestemmingsplan biedt is afgestemd op het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied voor de gemeente Steenwijkerland, dat momenteel in voorbereiding is.

1. 4. Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in *hoofdstuk 2* een beschrijving gegeven van de huidige situatie en de voorgestelde ontwikkelingen. In *hoofdstuk 3* wordt het, voor het plan relevante, beleid op de verschillende niveaus beschreven. In *hoofdstuk 4* worden de ontwikkelingen getoetst aan de omgevingsaspecten. Vervolgens wordt in *hoofdstuk 5* het juridische systeem toegelicht. In *hoofdstuk 6* wordt de uitvoerbaarheid en de procedure van het plan behandeld.

2. HUIDIGE SITUATIE EN BESCHRIJVING INITIATIEF

2. 1. Huidige situatie

De ontwikkeling vindt plaats in het buitengebied van de gemeente Steenwijkerland, op ruim een kilometer ten westen van Giethoorn. Het perceel ligt aan de Cornelisgracht, die parallel aan de gelijknamige (vaar)watergang loopt. Aan de zuidzijde van deze watergang is ook een parallelweg aanwezig. Recht tegenover het plangebied, aan de overzijde van de watergang, zijn twee woonhuizen aanwezig.

Het plangebied ligt aan de oostrand van het natuurgebied "De Wieden". Dit natuurgebied is overgangsgebied tussen de kop van Overijssel en de Noordoostpolder. De Wieden is een afwisselend gebied met meren, dichtgroeïende sloten, rietlanden en moerasbossen. In de omgeving is een duidelijke scheiding zichtbaar tussen De Wieden en het agrarisch cultuurlandschap ten oosten hiervan. Deze scheiding ligt ongeveer 350 meter ten westen van het plangebied. Een kilometer ten zuiden van de Cornelisgracht ligt het uitgestrekte meer "Beulakkerweide". In het gebied tussen dit meer en de Cornelisgracht is momenteel de ontwikkeling van de "Beulakkerpolder" in uitvoering. Het gebied wordt hierbij ingericht voor wonen, recreatie en natuur.

Het perceel is momenteel ingericht ten behoeve van een agrarisch bedrijf. De gebouwen zijn centraal op het perceel geclusterd. Een luchtfoto van het onderhavige perceel en de directe omgeving is weergegeven in figuur 2.



Figuur 2. Luchtfoto plangebied en directe omgeving

Voorop het perceel staat een boerderij waaraan een grote ligboxenstal is gebouwd. Hierachter staan een aantal aan elkaar gekoppelde schuren. De boerderij is in zijn hoofdopzet karakteristiek voor de omgeving en draagt daardoor bij aan de kwaliteiten van het lint van erven aan de gracht. Ook karakteristiek voor de omgeving zijn de aanwezig boomsingels die op het

erf aanwezig zijn. Achterop het erf zijn verder twee mestbassins en enkele kuilplaten aanwezig. Direct ten oosten van het perceel staat een tweede bedrijfswoning bij het agrarisch bedrijf. Achter dit woonhuis staat een schuur met een oppervlakte van een kleine 200 m².

2. 2. Beschrijving initiatief

Het initiatief betreft de functiewijziging van het perceel ten behoeve van het wonen en, in het kader van de regeling Rood voor rood, de bouw van een nieuw woonhuis op het perceel. De aanwezige agrarische bedrijfsbebouwing wordt hiervoor grotendeels gesloopt. De oorspronkelijke boerderij wordt gehandhaafd en zal als woonhuis in gebruik worden genomen.

De huidige tweede bedrijfswoning is niet op het agrarische erf gelegen en valt hierom buiten de regeling Rood voor rood. Hier spelen geen ontwikkelingen. Voor de woning en bijgebouwen worden de bouwrechten volgens het beleid voor het buitengebied gehanteerd.

2. 3. Uitgangspunten

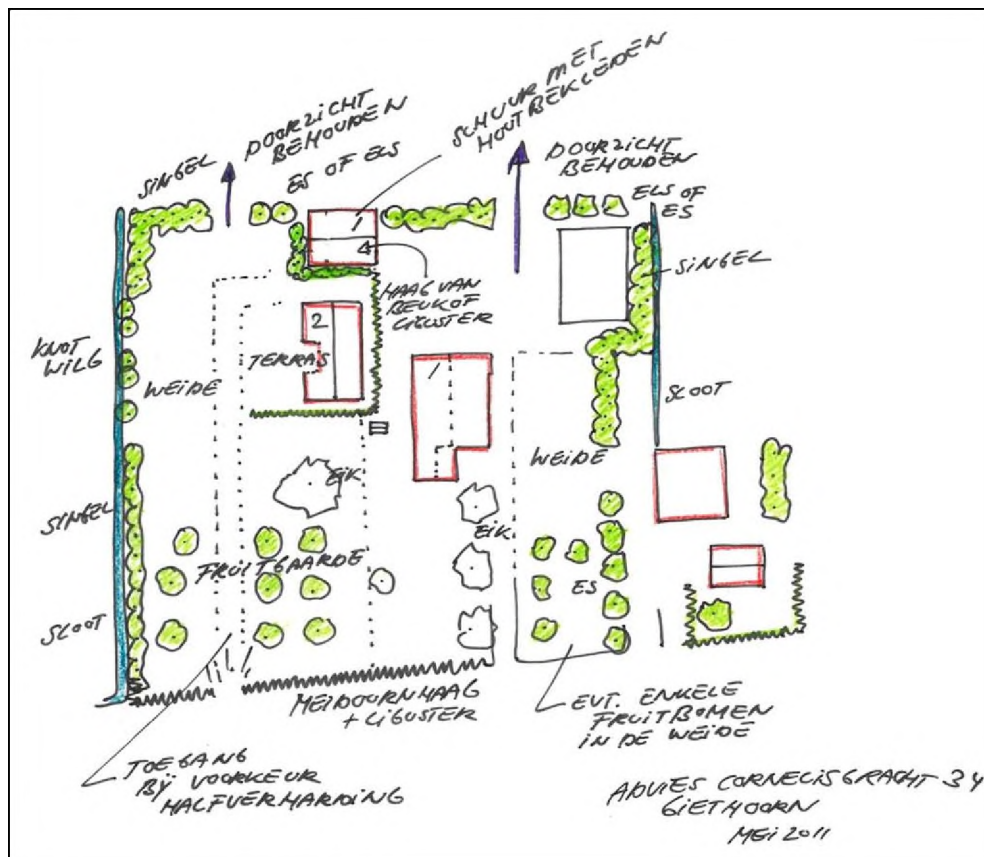
In totaal wordt 1.391 m² aan bebouwing gesloopt. Ook de mestbassins, kuilplaten en overige verhardingen worden verwijderd. Eén agrarisch bijgebouw achterop het perceel blijft bestaan. Dit is binnen de regeling mogelijk, omdat er sprake is van een surplus aan te slopen bebouwing en omdat de initiatiefnemer een passende ambachtelijke bedrijfsmatige vervolgfunctie heeft. In hoofdstuk 3 wordt de regeling Rood voor rood nader toegelicht.

Omdat een kwaliteitsimpuls voor de omgeving een belangrijke voorwaarde is op basis waarvan medewerking wordt verleend aan de ontwikkeling, is voor de inrichting van het perceel een advies van het Oversticht gevraagd. Een belangrijk uitgangspunt dat uit het advies volgt is het behoud van het compacte ensemble van gebouwen met de karakteristieke boerderij als hoofdgebouw. Het nieuwe woonhuis moet in samenhang met de boerderij worden ontworpen en gesitueerd. Het is niet wenselijk een tweede woongevel naast de boerderij te realiseren. Het integreren van bijgebouwen in het nieuwe woonhuis maakt het mogelijk deze onderschikt te maken aan de boerderij. Een groter volume versterkt het ensemble. De locatie is zeer geschikt voor een oriëntatie op het noorden of westen.

Door het nieuwe woonhuis achter de gevel van de boerderij te plaatsen is het mogelijk het karakteristieke voorerf te handhaven. Verder is de afwisseling van de open weide en besloten erven karakteristiek in het poldergebied en een uitgangspunt voor de inrichting van het plangebied.

De schuur achterop het perceel is niet karakteristiek, doch niet storend in het erfensemble. De schuur is in slechte staat van onderhoud. Renovatie van de schuur is een voorwaarde voor het handhaven ervan. Houten gevels met een golfplaat of pan is passend. Vanuit het beleid is als voorwaarde voor het behoud van de schuur gesteld, dat deze een ambachtelijke bedrijfsmatige vervolgfunctie krijgt.

Voor het erf als geheel geldt het aanplanten van singels, hagen en losse (fruit)bomen als voorwaarde. Het advies van de ervenconsulent van het Oversticht is weergegeven in figuur 3. Dit advies geldt als basis voor de toekomstige inrichting van het plangebied.

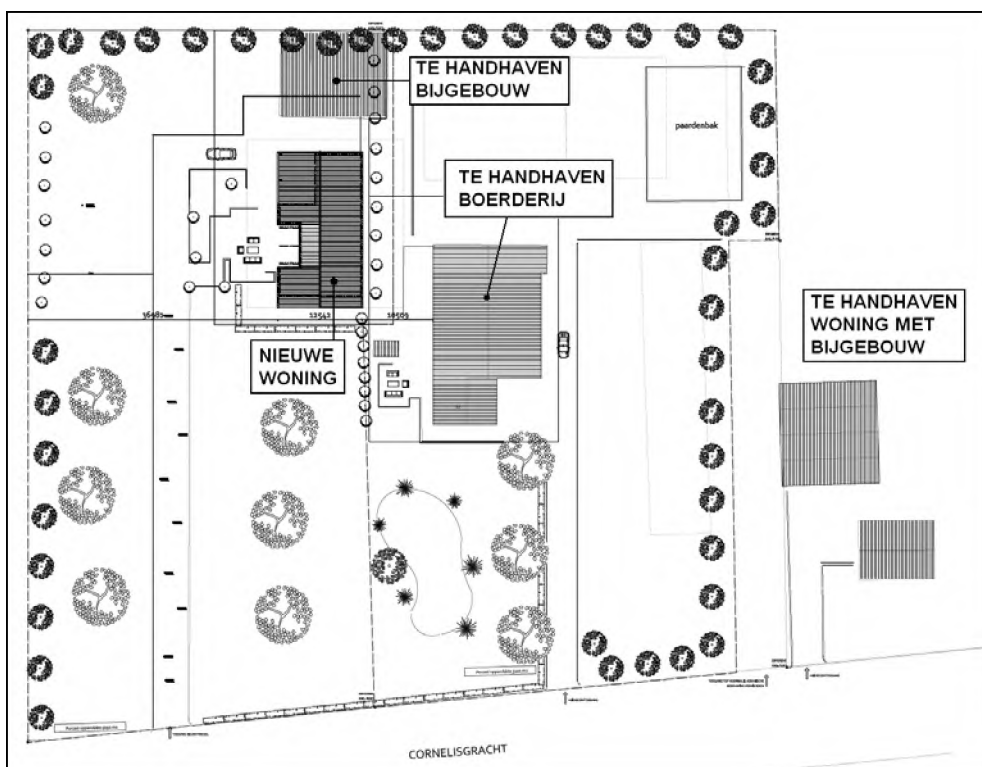


Figuur 3. Advies ervenconsulent

2. 4. Toekomstige inrichting

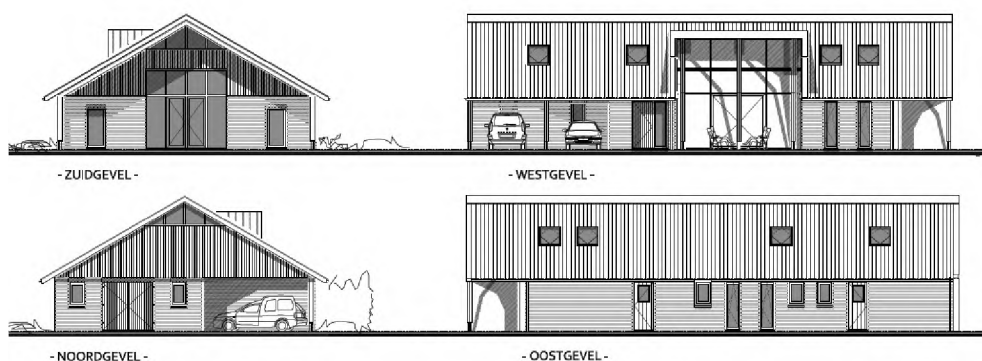
Op basis van de voorgenoemde uitgangspunten is een terreininrichtingsplan opgesteld. Dit plan gaat uit van de bouw van het nieuwe woonhuis op de locatie waar momenteel de ligboxenstal staat. De hoofdvorm van het woonhuis krijgt een oppervlakte van circa 24 bij 13 meter. Binnen deze oppervlakte is ook een garage en een carport en een overkapping aan de noordzijde gerekend.

Omdat bijgebouwen in de nieuwe woning zijn geïntegreerd worden hier geen bijgebouwen bij voorgesteld. Eventueel wordt ten noordoosten van de boerderij een paardenbak aangelegd. Het uitgangspunt voor parkeren is dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. De terreininrichting die als uitgangspunt voor dit bestemmingsplan geldt, is weergegeven in figuur 3.



Figuur 4. Voorgestelde inrichting perceel

Het uitgangspunt voor het nieuwe woonhuis is dat deze een ondergeschikt karakter ten opzichte van de boerderij heeft. Het ontwerp gaat uit van een hoofdvorm die refereert aan een agrarische schuur. In figuur 4 worden enkele gevelaanzichten van het nieuwe woonhuis weergegeven.

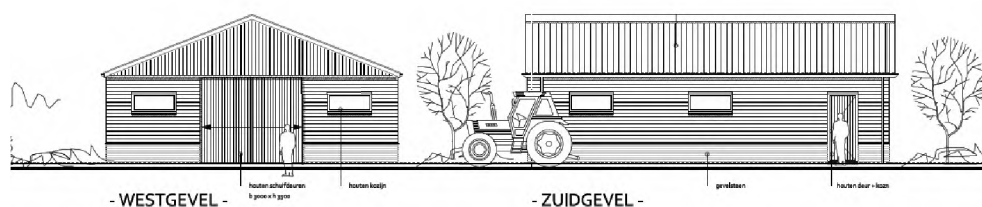


Figuur 5. Gevelaanzichten nieuw woonhuis

Het te handhaven bedrijfsgebouw zal als bijgebouw bij de boerderij dienen. Deze zal gebruikt worden voor opslag, onder andere voor materiaal ten behoeve van het onderhoud van het erf en het naastgelegen land. Het agrarisch bedrijf dat gevestigd was op het perceel Cornelisgracht 34 is namelijk verplaatst naar een dorp, ruim 15 km van Giethoorn gelegen. De huidige

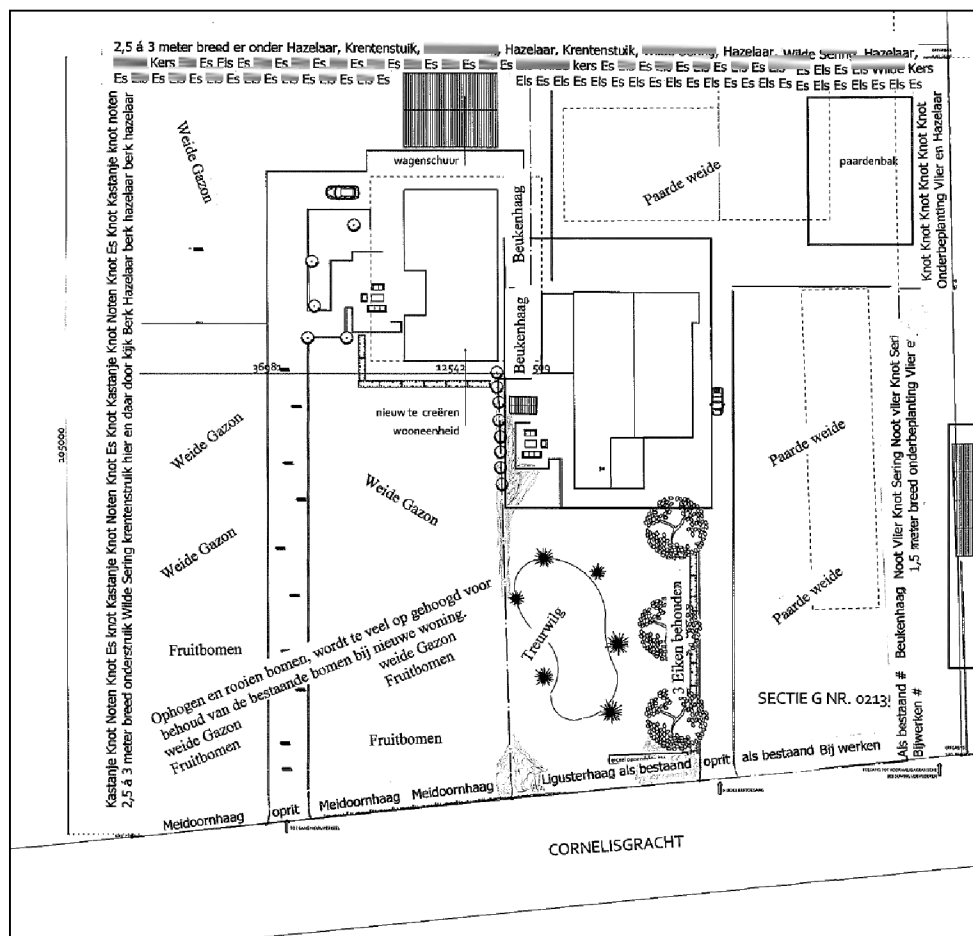
bewoner van het perceel Cornelisgracht 34 is mede-eigenaar van het verplaatste bedrijf en is verantwoordelijk voor het onderhoud en de reparatie van de landbouwmachines. Voornoemde werkzaamheden worden op het perceel Cornelisgracht 34 uitgevoerd. Daarnaast worden de agrarische gronden rondom het perceel Cornelisgracht 34 en circa 4,5 ha land in de omgeving van Giethoorn onderhouden door de huidige bewoner. Tenslotte worden er hobbymatig paarden gehouden. Voor de paarden is een shovel aanwezig voor het uitmesten van de stallen en hooi en stro. De schuur wordt gebruikt voor de stalling van de machines (tractor, hooimachines, rondebalkenkleem, platte wagen, shovel) en het bergen van hooi en stro. De schuur krijgt zo een ambachtelijke bedrijfsmatige vervolgfunctie.

De schuur wordt volledig gerenoveerd. Enkele gevelbeelden van de schuur in de toekomstige situatie is weergegeven in figuur 6.



Figuur 6. Gevelbeeld schuur na renovatie

Een goede landschappelijke inpassing door het aanbrengen van beplantingen is een belangrijke voorwaarde op basis waarvan medewerking wordt verleend aan de ontwikkeling. Hierom is voor het plangebied een beplantingsplan uitgewerkt. In dit plan zijn de locaties van de beplantingsingels en de aan te brengen soorten aangegeven. Het plan gaat uit van verschillende vormen van boomsingels en hagen rondom de percelen. Aan de wegzijde wordt de bestaande beplanting gehandhaafd en waar nodig aangevuld. Het beplantingsplan is weergegeven in figuur 7.



Figuur 7. Beplantingsplan

3. BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk behandelt het beleid dat betrekking heeft op dit bestemmingsplan. Gezien de aard en schaal van de voorgestelde ontwikkeling is het rijksbeleid niet van belang. Er wordt daarom alleen ingegaan op het relevante provinciaal en gemeentelijk beleid.

3. 1. Provinciaal beleid

3.1.1. Omgevingsvisie Overijssel

In de *Omgevingsvisie Overijssel* (2009) wordt de visie op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel geschetst. De visie is daarbij gericht op 2030. Gekoppeld aan de Omgevingsvisie heeft de provincie een *Omgevingsverordening* (2009) opgesteld. In de Omgevingsverordening worden regels gesteld ten aanzien van het provinciaal belang. De provincie wil de kwaliteit van de leefomgeving verbeteren met het oog op een goed vestigingsklimaat, een veilige en aantrekkelijke woonomgeving en een fraai buitengebied. Deze leefomgeving moet geschikt zijn voor de grote diversiteit aan activiteiten die mensen in de provincie willen ondernemen.

In de omgevingsvisie staat het uitvoeringsmodel centraal. In dit model draait het om drie vragen die antwoord geven op of, waar en hoe ontwikkelingen uitgevoerd worden. Bij de eerste vraag zijn generieke beleidskeuzes van belang. Bij de tweede vraag zijn ontwikkelingsperspectieven richtinggevend en bij de derde vraag gaat het om de inpassing in de kenmerken van het gebied.

Generieke beleidskeuzes

Het gaat hier om algemene keuzes die bepalen of ontwikkeling nodig, dan wel mogelijk zijn. Voor onder andere voorzieningen in het stedelijk gebied hanteert de provincie de SER-ladder. Dit betekent dat voor ontwikkelingen eerst bestaande bebouwing of herstructurering wordt benut, voordat er uitbreiding plaatsvindt.

De ontwikkeling maakt gebruik van de Rood-voor-rood-regeling die is gebaseerd op de geaccepteerde bestaande beleidsregelingen voor het stimuleren van de sloop van landschapsontsierende gebouwen. De ontwikkeling is dan ook niet strijdig met generieke beleidskeuzes.

Ontwikkelingsperspectieven

Voor het perceel van het huidige agrarische bedrijf geldt het ontwikkelingsperspectief “mixlandschap met landbouw, natuur, water en wonen als goede burens”. Hier is ruimte voor landbouw, landschapsontwikkeling, natuur, cultuurhistorie, vrije tijd, wonen en overige bedrijvigheid. De ontwikkeling van een woonperceel past binnen het ontwikkelingsperspectief voor het perceel. Rondom het perceel ligt geldt het ontwikkelingsperspectief “aaneengesloten structuur van natuurgebieden”. Ook de oostelijk gelegen bedrijfswoning binnen het plangebied valt hieronder. In deze gebieden staat

het behoud en de versterking van natuurwaarden voorop. Omdat dit bestemmingsplan geen ontwikkelingen in dit gebied voorstelt, ontstaat geen strijdigheid met het ontwikkelingsperspectief voor het omliggende gebied.

Gebiedskenmerken

De provincie wil ruimtelijke kwaliteit realiseren door, naast bescherming, vooral in te zetten op het verbinden van bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. Hierbij zijn de gebiedskenmerken van provinciaal belang het uitgangspunt. In de lagenbenadering zijn per laag de daarbij horende gebiedskenmerken genoemd. Voor het plangebied zien de gebiedskenmerken van de verschillende lagen er als volgt uit:

- natuurlijke laag: laagveengebieden;
Grote gebieden waar onder invloed van grondwater en kwel veenmoeras is ontstaan. Relicten van dit gebiedstype bestaan nog in de Wieden en Weerribben. Voldoende water van goede kwaliteit en een hoge waterstand houden het veenpakket, de plaatselijke veengroei en hoge natuurkwaliteit in stand. De perceelsgebonden ontwikkeling doet hier geen afbreuk aan.
- laag van het agrarisch cultuurlandschap: laagveenontginningen;
Veel laagveengebieden zijn ontgonnen en deels ontveend. Dat heeft geleid veenontginningslandschappen met een karakteristieke maat en schaal van de ruimte. Het slotenpatroon en, waar aanwezig, de houtsingels accentueren deze ruimtelijke structuur. De ontwikkeling heeft geen consequenties voor de karakteristiek en structuur van het landschap.
- stedelijke laag: niet van toepassing;
- lust- en leisurlaag: donkerte.
In dit gebied dient het gebruik van kunstlicht tot een minimum beperkt te blijven. Bij het woonhuis wordt de reguliere woonverlichting toegepast. Uitgangspunt is dat er 's nachts geen buitenverlichting brand.

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Het plangebied ligt in de 'groene omgeving'. Met de groene omgeving wordt het grondgebied buiten steden, dorpen en hoofdinfrastructuur bedoeld. In de groene omgeving staat het behoud en de versterking van het landschap en het realiseren van de groenblauwe hoofdstructuur in combinatie met ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw en andere economische dragers centraal.

De voorgenomen ontwikkeling maakt gebruik van de Rood-voor-rood-regeling, waarbij in het buitengebied een woning mag worden gebouwd in ruil voor de sloop van bedrijfsgebouwen. Het doel van de Rood-voor-rood-regeling is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied door de sloop van landschapsontsierende bedrijfsbebouwing. Met het vaststellen van de Omgevingsvisie is het eerdere detailkader van de provincie van onder andere Rood-voor-rood vervallen. Daarvoor in de plaats is de kwaliteitsimpuls Groene Omgeving geïntroduceerd als nieuw kwaliteitsdocument.

Rood-voor-rood is een categorie waarvoor de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving van toepassing is. Als criteria geldt dat ten minste 850 m² landschapsontsierende gebouwen op het erf moeten worden afgebroken. Met behoud van de balans in ontwikkelingsruimte en tegenprestatie is maatwerk met ander kwaliteitsprestaties, zoals landschap en natuur, mogelijk. De hoogte van investeringen in ruimtelijke kwaliteit is afhankelijk van de getaxeerde waarde van de toegekende bouwkafeel. Een andere voorwaarde is dat de bouw- en gebruiksmogelikheden van het agrarisch bedrijf worden opgeheven. Verder moet de locatie en de woning voldoen aan de eisen ruimtelijke kwaliteit en planologisch verantwoord zijn.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkelingen die dit bestemmingsplan mogelijk maken, passen binnen de beleidskeuzes van de provincie en aansluiten op het ontwikkelingsperspectief dat op het plangebied van toepassing is. Voorts wordt er geen afbreuk gedaan aan de kenmerken van het gebied.

Het project voldoet aan de criteria voor de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving, categorie Rood-voor-rood. Dat het project daadwerkelijk een kwaliteitsimpuls aan de omgeving biedt, wordt gewaarborgd door het advies van het Oversticht te betrekken bij de uitgangspunten voor dit bestemmingsplan. Verder wordt, door het "teruggeven" van het noordelijk deel van het plangebied aan het open agrarisch gebied een aanvullende kwaliteitsprestatie geleverd. Hiermee sluit de ontwikkeling aan op het provinciaal beleid zoals verwoord in de omgevingsvisie Overijssel.

3. 2. Gemeentelijk beleid

3.2.1. Toekomstvisie Steenwijkerland 2030

De gemeente Steenwijkerland heeft de *Toekomstvisie Steenwijkerland 2030* (2009) ontwikkeld. Deze visie bevat een integrale visie op de ontwikkeling van de gehele gemeente tot 2030. De visie gaat uit van het koesteren en versterken van bestaande kwaliteiten. Daarbij gaat het om de kwaliteiten van de landschappen, de stad en de overige kernen en de potenties van het gebied.

In de visie wordt gesteld dat Steenwijkerland een streekfunctie voor wonen, werken en voorzieningen heeft. Voor het ontwikkelen van woon- en zorgvoorzieningen en voor het plangebied worden geen specifieke uitspraken gedaan. De ontwikkeling is in elk geval niet strijdig met het gemeentelijk beleid.

3.2.2. Woonvisie 2007 - 2010

Het volkshuisvestingbeleid van gemeente Steenwijkerland wordt verwoord in de "Woonvisie 2007- 2010". Deze visie is door de gemeenteraad vastgesteld op 27 juni 2007. Hierin wordt gesteld dat in de kleine kernen en buurtschappen alleen gebouwd wordt voor de eigen behoefte, dus de specifieke vraag van eigen inwoners. Hierbij dient aangesloten te worden op de kwaliteitsimpuls Groene Omgeving.

teit en kenmerken van de kernen. Voor het buitengebied geldt het behoud als uitgangspunt. Kleinschalige, maatwerk nieuwbouw, door beperkte toepassing van rood voor rood, wordt hierbij specifiek genoemd.

Dit bestemmingsplan legt feitelijk twee bestaande woningen planologisch vast. Er wordt één nieuwe woning toegevoegd in ruil voor een kwaliteitsverbetering van de omgeving (rood voor rood). De ontwikkeling legt geen beslag op het nieuwbouwprogramma van de gemeente. De ontwikkeling is dan ook in lijn met de uitgangspunten uit de Woonvisie. Op de gemeentelijke visie op rood voor rood wordt in paragraaf 3.2.3 ingegaan.

3.2.3. Regeling “Rood voor Rood met gesloten beurs”

Om leegstand, verval en verpaupering in het landelijk gebied, als gevolg van een toenemend aantal vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen te voorkomen, heeft de gemeente Steenwijkerland de regeling “Rood voor Rood met gesloten beurs” vastgesteld. De realisatie van dit doel vindt plaats door het afbreken van landschapsontsierende bedrijfsbebouwing en door het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. Belangrijke uitgangspunten hierbij zijn het gemeentelijke LandschapsOntwikkelingsPlan, het bestemmingsplan Buitengebied en de Welstandsnota. Het beleidskader geeft duidelijkheid over de mogelijkheden voor Rood voor Rood. De gesloten beurs betekent dat de overheid hier niet financieel aan bijdraagt.

Conform de regeling dient minimaal 850 m² aan bedrijfsgebouwen gesloopt te worden. Ter compensatie kan onder voorwaarden één bouwkvavel voor een woonhuis worden toegekend. De bouwkvavel heeft een maximale oppervlakte van 1.000 m² en het woonhuis heeft een maximaal bouwvolume van 750 m³. Voor erfbouwwing geldt een maximale oppervlaktemaat van 75 m². In het geval van een passende ambachtelijke bedrijfsfunctie is een grotere oppervlakte aan bijgebouwen denkbaar. Ook wordt de mogelijkheid geboden om 50% van het surplus aan te slopen bebouwwing aan te wenden voor een bedrijfsgebouw ten behoeve van een ambachtelijke of dienstverlenende bedrijfsfunctie. Een deel van de meerwaarde van de bouwkvavel dient te worden geïnvesteerd in de kwaliteit van het platteland, bijvoorbeeld door de aanleg van landschapselementen en nieuw groen.

In dit geval is er sprake van een woning, waarbij de bijgebouwen zijn geïntegreerd in de hoofdvorm. De wens voor een dergelijke woning komt voort uit het landschapsadvies, dat is beschreven in paragraaf 2.3. Omdat er geen ruimte wordt geboden voor extra bijgebouwen is deze oppervlakte omgerekend naar bouwvolume (=225 m³) toegevoegd aan de maximale oppervlakte voor het woonhuis. Er wordt daarom ruimte geboden voor een woonhuis met een bouwvolume van 975 m³. Voorts gebruik gemaakt van de mogelijkheid om het surplus aan te slopen bebouwwing in te zetten door het bijgebouw bij de boerderij te handhaven. De initiatiefnemer heeft hier een ambachtelijke vervolgfunctie voor, zoals beschreven in paragraaf 2.4.

In dit bestemmingsplan worden twee bouwkavels van in totaal 2.000 m² bestemd als woonperceel. Het overige deel van het huidige agrarische bouwperceel wordt voorzien van landschapselementen en nieuw of te behouden groen, of wordt teruggegeven aan het open agrarisch gebied.

Op de voorgenoemde wijze wordt voldaan aan de voorwaarden uit de beleidsregel "Regeling Rood voor Rood met een gesloten beurs".

3.2.4. LandschapsOntwikkelingsPlan

Het LandschapsOntwikkelingsPlan (LOP) geeft een visie op de wenselijke toekomstige ontwikkeling van het landelijk gebied. Het is een richtinggevend instrument voor ontwikkelingen die zich aandienen. Het plangebied ligt op de visiekaart in het ontwikkelingsgebied V, Polders (agrarisch gebied in landschappelijk raamwerk). Dit gebied is aangewezen als landschapsontwikkelingsgebied met behoud van karakteristieke waarden. De ontwikkelingsmogelijkheden doen zich voornamelijk voor in de bestaande linten.

Over de erfinrichting en de beplantingsstructuur en vorm is overleg gevoerd met de ervenconsulent van het Oversticht. Hierbij is rekening gehouden met de karakteristiek van het poldergebied. Het advies van het Oversticht geldt als uitgangspunt voor het bestemmingsplan en de inrichting van het plangebied. Het is weergegeven en toegelicht in paragraaf 2.3. Hiermee wordt aangesloten bij de beleidsuitgangspunten uit het LOP.

3.2.5. Welstandsnota Steenwijkerland

De gemeente Steenwijkerland heeft haar gemeentelijke welstandsbeleid opgenomen in de Welstandsnota. Deze geeft de gemeente de mogelijkheid om de cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarden die in een bepaald gebied aanwezig zijn, te benoemen en een rol te laten spelen bij de ontwikkeling en beoordeling van bouwplannen. Hiertoe zijn onder andere voor het plangebied van dit bestemmingsplan een aantal welstandscriteria opgesteld, waaraan het bouwplan zal moeten voldoen. Het uitgangspunt is dat het bouwplan een definitief positief welstandsadvies krijgt.

4. TOETS AAN WET- EN REGELGEVING

Uit de bestaande omgevingssituatie kunnen (wettelijke) belemmeringen en/of voorwaarden voortvloeien voor dit bestemmingsplan. Het uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat een goede omgevingssituatie ontstaat na de nieuwe ontwikkeling en dat deze gehandhaafd blijft. In de volgende paragrafen zijn de randvoorwaarden van de omgevingsaspecten beschreven.

4. 1. Milieuaspecten

4.1.1. Bedrijven en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (woningen) noodzakelijk. Bij deze afstemming wordt gebruik 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.

Dit bestemmingsplan stelt de functiewijziging van een agrarisch bedrijf naar wonen voor. Het perceel ligt relatief solitair in de omgeving. Wel staan aan de overzijde van de watergang, op circa 80 meter afstand, twee woonhuizen. De dichtstbijzijnde bedrijfsfuncties liggen op ruim 300 meter vanaf het plangebied. Als gevolg van de ontwikkelingen in dit bestemmingsplan ontstaat er milieutechnisch een betere situatie. Vanuit de milieuzonering bestaan dan ook geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

4.1.2. Geluid

Wegverkeerslawaaï

In de *Wet geluidhinder* (Wgh) is bepaald dat elke weg in principe een zone heeft waar aandacht aan geluidhinder moet worden besteed. Daarbij onderscheidt de Wgh geluidsgevoelige functies enerzijds en niet-geluidsgevoelige functies anderzijds. Als geluidsgevoelige functies binnen een zone behorend bij een zoneplichtige weg worden geprojecteerd bij een ruimtelijke procedure, dient door middel van akoestisch onderzoek te worden aangetoond dat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Het projectgebied ligt aan de Cornelisgracht waarop een maximumsnelheid van 60 km/uur geldt. De ontwikkeling vindt plaats binnen de geluidszone van deze weg. In beginsel dient dus onderzocht te worden of op de gevel van het beoogde woonhuis aan de voorkeursgrenswaarde wordt voldaan. Indien dit niet het geval is geldt een uiterste grenswaarde van 53 dB

De Cornelisgracht heeft uitsluitend een erftoegangsfunctie met een dienovereenkomstige inrichting. Het betreft een bijzonder rustige weg, die uitsluitend door bestemmingsverkeer wordt gebruikt. De weg heeft geen doorgaande verkeersfunctie.

De boerderij en de bestaande tweede bedrijfswoning liggen 50, respectievelijk 20 meter vanaf de weg en krijgen geen uitbreidingsmogelijkheden richting de weg. Het nieuwe woonhuis wordt op 67 meter vanaf de weg mogelijk gemaakt. Het is de verwachting dat ruimschoots aan de voorkeursgrenswaarde wordt voldaan. Het is niet noodzakelijk om een akoestisch onderzoek uit te voeren. Het bouwbesluit waarborgt dat aan een maximaal toelaatbaar binnenniveau van 33 dB wordt voldaan.

4.1.3. Bodem

Het uitgangspunt wat betreft de bodem in het plangebied is, dat de kwaliteit ervan zodanig dient te zijn dat er geen risico's zijn voor de volksgezondheid bij het gebruik van het plangebied voor wonen of een andere functie.

In dit bestemmingsplan wordt een functieverandering naar wonen voorgesteld. De onderhavige gronden zullen een verblijfsgebied vormen voor mensen. Hierom is in het kader van de vergunningverlening een inzicht in de bodemkwaliteit noodzakelijk.

In 2008 is een schone grond verklaring voor het perceel Cornelisgracht 34 afgegeven. Er is geen sprake van verontreinigende activiteiten sindsdien. Aangenomen mag worden dat de grond geschikt is voor het beoogde gebruik. De uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan is hiermee aangetoond.

4. 2. Water

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het verplicht de Watertoets uit te voeren. De Watertoets is een waarborg voor water in ruimtelijke plannen en besluiten. In het kader van de watertoets is de ontwikkeling via de digitale watertoets voorgelegd aan het waterschap Reest en Wieden.

Afwijkend op de uitkomst van de digitale watertoets kan worden volstaan met de korte procedure voor de watertoets. Hiervoor zijn een aantal algemene uitgangspunten opgesteld, die zijn opgenomen in een standaard waterparagraaf. Deze is hieronder opgenomen.

Standaard waterparagraaf

Deze standaard waterparagraaf heeft betrekking op het plan Cornelisgracht 34 te Giethoorn. Ter plaatse van de huidige ligboxenstal wordt een woonhuis gerealiseerd.

Waterhuishouding

Het plan loopt geen verhoogd risico op wateroverlast als gevolg van overstromingen. Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. In het verleden is er in of rondom het plangebied geen wateroverlast of grondwateroverlast geconstateerd. Het areaal verharding blijft nagenoeg gelijk.

Er wordt rekening gehouden met de wijze van onderhoud (varend of vanaf de kant) en de daarbij geldende voorwaarden. Voor werkzaamheden bin-

nen de aangegeven zones van het waterschap is een vergunning op grond van de Waterwet noodzakelijk.

Voorkeursbeleid hemelwaterafvoer

In het plan wordt gestreefd het voorkeursbeleid van het waterschap op te volgen. Als de hemelwaterafvoer (a) niet wordt aangesloten op een gescheiden rioolstelsel of (b) er wordt niet afgekoppeld van het bestaande rioolstelsel is oppervlakkige afvoer en infiltreren in de bodem uitgangspunt. Als infiltratie in de bodem niet mogelijk is, is lozing op het oppervlaktewater via een bodempassage gewenst. Speciale aandacht wordt besteed aan duurzaam bouwen en een duurzaam gebruik van de openbare ruimte om een goede kwaliteit van het afgekoppelde hemelwater te garanderen.

Het gebruik van materialen

Het waterschap is verantwoordelijk voor een goede waterkwaliteit van het regionale watersysteem. Om verontreiniging van het watersysteem te voorkomen adviseert het waterschap om materialen zoals lood, koper en zink niet te gebruiken als het hemelwater vrij afstroomt naar het watersysteem.

Aanleghoogte van de bebouwing

Voor de aanleghoogte van de gebouwen (onderkant vloer begane grond) wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter ten opzichte van de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG). Bij een afwijkende maatvoering is de kans op structurele grondwateroverlast groot. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte. Om wateroverlast en schade in woningen en bedrijven te voorkomen wordt geadviseerd om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren. Ook voor lager, beneden het maaiveld, gelegen ruimtes (kelders, parkeergarages) moet aandacht worden besteed aan het voorkomen van wateroverlast.

Wetgeving lozen in oppervlaktewater

In het plan vindt een lozing plaats van water in oppervlaktewater. Hemelwater van schone oppervlakken (zoals daken en tuinen) mag rechtstreeks geloosd worden. Hemelwater dat van een parkeerterrein afstroomt (of anderszins) vervuild raakt, dient via een bodempassage af te wateren. Indien er grondwater wordt onttrokken tijdens de aanleg en wordt geloosd in oppervlaktewater dan gelden er specifieke regels.

Wetgeving grondwateronttrekking

Er vindt bij de uitvoering van het plan mogelijk een grondwateronttrekking plaats. Gezien de verschillende belangen, die partijen hebben bij het grondwater, is het beheer van het grondwater wettelijk geregeld in de Waterwet. In het kort komt het er op neer dat er voor grote grondwateronttrekkingen een vergunningplichtig/ meldplicht geldt.

Watertoetsproces

De initiatiefnemer heeft het Waterschap Reest en Wieden geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de korte procedure van de

watertoets is toegepast. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding. De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen conform de Handreiking Watertoets III. Waterschap Reest en Wieden geeft een positief wateradvies.

4. 3. Ecologie

Bij elk ruimtelijk plan dient met het oog op de natuurbescherming rekening te worden gehouden met de *Natuurbeschermingswet* en de *Flora- en faunawet*. Hierbij dient te worden aangetoond dat als gevolg van de geplande activiteiten de gunstige staat van instandhouding van waardevolle dier- en plantensoorten niet in het geding komt. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het Natura 2000-gebied "De Wieden". Het gaat om een voormalig Vogelrichtlijngebied. Dit gebied is beschermd onder de *Natuurbeschermingswet*. Het huidige agrarische bedrijfsperceel maakt geen deel uit van gebieden die van belang worden geacht voor de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Wel liggen direct rondom het plangebied gebieden behorende bij de EHS. Ook het perceel van de huidige tweede bedrijfswoning valt binnen de begrenzing van de EHS.

In dit bestemmingsplan worden geen milieubelastende functies voorgesteld. De realisatie een woonhuis op een locatie die reeds is bebouwd en lange tijd in gebruik is geweest als agrarisch bedrijf heeft geen negatieve effecten op de natuurwaarden in de omgeving. Momenteel is aan de overzijde van de Cornelisgracht een grootschalige gebiedsontwikkeling gaande. De werkzaamheden binnen het plangebied zullen hierbij een verwaarloosbaar effect op het natuurgebied De Wieden hebben. Uiteindelijk ontstaat door het verdwijnen van het agrarisch bedrijf voor de natuur een betere situatie in het plangebied. Vanuit de gebiedsbescherming bestaan dan ook geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

Soortenbescherming

De bescherming van soorten is vastgelegd in de *Flora- en Faunawet*. Hierin zijn bepalingen opgenomen van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. Volgens deze wet is een aantal planten- en diersoorten aangewezen die licht, middelzwaar of zwaar beschermd zijn. Voor licht beschermde soorten geldt een vrijstelling bij ruimtelijke projecten. Voor middelzwaar beschermde soorten geldt alleen een vrijstelling wanneer de beoogde werkzaamheden worden uitgevoerd volgens een door LNV goedgekeurde gedragscode. Voor zwaar beschermde soorten dient bij ruimtelijke ingrepen ontheffing te worden aangevraagd. Behalve de Flora- en Faunawet is ook de Rode Lijst van belang, waarop zeldzame en bedreigde soorten zijn opgenomen.

Het onderhavige perceel betreft een grotendeels verhard en bebouwd terrein dat tot voor kort in gebruik is geweest voor agrarische bedrijfsactiviteiten. Als gevolg van de nieuwbouw zullen er dan ook geen verblijfplaatsen of foerageergebieden van beschermde soorten geschaad worden. Vanwe-

ge de ligging van het plangebied in een Natura 2000-gebied, waarbij de nadruk op vogels ligt, dient in het bijzonder rekening te worden gehouden met vogels. Van belang is om buiten het broedseizoen met de werkzaamheden aan te vangen.

Verder is het mogelijk dat de te slopen bedrijfsbebouwing een habitat vormen voor beschermde soorten. De te slopen bebouwing wordt, voorafgaand aan de sloop, op de aanwezigheid van beschermde soorten, zoals vleermuizen of marters, onderzocht. Indien beschermde soorten worden aangetroffen worden mitigerende of compenserende maatregelen getroffen. Dit kan door bij de uitvoering van de werkzaamheden rekening te houden met de aanwezige soorten en in de nieuwe situatie voor vervangende verblijfplaatsen te zorgen.

4. 4. Archeologie

Ten aanzien van archeologische resten in de bodem is de *Monumentenwet* van toepassing. Deze wet regelt onder andere dat er in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening gehouden wordt met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden.

Volgens de gemeentelijke Archeologische Beleids- en Advieskaart van de gemeente Steenwijkerland kent het plangebied een hoge archeologische verwachtingswaarde. De gemeente hanteert in deze gebieden als uitgangspunt dat bij ingrepen groter dan 2.500 m² (in het buitengebied) een archeologisch onderzoek wordt uitgevoerd.

Voor de uitvoering van dit bestemmingsplan is geen nieuwe bodemverstoring noodzakelijk. Het nieuwe woonhuis wordt gebouwd op de plaats waar momenteel een ligboxenstal staat. Het is dan ook niet noodzakelijk om een archeologisch onderzoek uit te voeren. Mochten bij bodemingrepen onverhoopt toch archeologische resten worden aangetroffen, dan geldt krachtens de *Monumentenwet* een meldingsplicht.

4. 5. Luchtkwaliteit

Een onderdeel van de *Wet milieubeheer* betreft luchtkwaliteit. De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft de wet tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkeling, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

Voor bepaalde initiatieven is bepaald dat deze “niet in betekenende mate” bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Kleine woningbouwlocaties, en daarmee dit initiatief, behoren daar ook bij. Het voorliggende bestemmingsplan maakt slechts één extra woning mogelijk en draagt derhalve niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.

Algemeen kan gesteld worden dat de luchtkwaliteit, door de transformatie van een agrarische tot een woonbestemming, verbeterd. Hiermee wordt voldaan aan de eisen zoals gesteld in de *Wet milieubeheer*.

4. 6. Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie.

In het kader van het aspect externe veiligheid is de risicokaart van Overijssel geraadpleegd. Hieruit blijkt dat zich in de nabijheid van het projectgebied geen risicovolle inrichtingen bevinden. Ook valt het projectgebied niet in de invloedssfeer van bijzondere vervoersroutes van gevaarlijke stoffen en/of buisleidingen. Aanvullend onderzoek naar het aspect externe veiligheid kan dan ook achterwege blijven.

4. 7. Kabels en leidingen

In en rondom het plangebied zijn geen kabels of leidingen aanwezig die invloed hebben op de ontwikkelingen. De kabels en leidingen binnen het projectgebied hoeven niet voorzien te worden van een planologische regeling.

5. JURIDISCHE VORMGEVING

5. 1. Algemeen

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2008. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2008 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen conform de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden, met inachtneming van de *Wet algemene bepalingen omgevingsrecht* (Wabo).

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

Agrarisch met waarden

In de huidige situatie heeft agrarisch bedrijf een ruim bouwperceel. Omdat het niet wenselijk is dat er een woonperceel van een dergelijke omvang ontstaat, is het achterste deel van het voormalig bouwperceel bestemd als "Agrarisch met waarden". De bouwmogelijkheden komen op dit deel te vervallen. Deze gronden worden "teruggegeven" aan het open agrarisch gebied. Via een afwijkingsprocedure is het mogelijk om binnen deze bestemming een paardenbak aan te leggen.

Tuin

De gronden die voor de woonhuizen liggen zijn bestemd als "Tuin". Het gaat om bijbehorend terrein bij de woningen, dat niet onder de bouwkavel valt. Er worden geen bouwmogelijkheden geboden. Wel wordt ruimte geboden voor het aanleggen van een inrit en een parkeervoorziening.

Wonen

De bouwkavels voor de woonhuizen vallen onder de bestemming "Wonen". Deze bestemming is afgestemd op de ingediende terreininrichting, op basis van het advies van het Oversticht. Beide woonpercelen zijn vastgelegd in aparte bestemmingsvlakken. Op het bestemmingsvlak voor de nieuwe woning zijn afwijkende bouwregels van toepassing.

De woonhuizen dienen in het bouwvlak te worden gebouwd. Op basis van de beleidsuitgangspunten wordt ruimte geboden voor woonhuizen met een bouwvolume van 600 m³, tenzij in de huidige situatie al forser. Vanwege de

vormgeving van het nieuwe woonhuis, waarbij bijgebouwen zijn geïntegreerd in de hoofdvorm, is hiervoor een afwijkend bouwvolume van 975 m³ vastgelegd.

Ook de mogelijkheden voor bijgebouwen zijn afgestemd op het vastgestelde beleid. De totale oppervlakte is vastgelegd op 75 m², tenzij in de huidige situatie al groter. In afwijking hiervan mag bij de sloop van een bijgebouw, 50% van de oppervlakte van dit bijgebouw worden teruggebouwd. Binnen het bestemmingsvlak voor de nieuwe woning wordt geen mogelijkheid voor bijgebouwen geboden.

6. UITVOERBAARHEID

6. 1. Economische uitvoerbaarheid

De kosten voor de uitbreiding komen voor rekening van de initiatiefnemer. Aangenomen wordt dat deze over de financiële middelen beschikt om het plan uit te kunnen voeren. Hiermee wordt het plan economisch uitvoerbaar geacht.

6. 2. Grondexploitatie

Het doel van de grondexploitatieregeling is het inzichtelijk maken van de financiële haalbaarheid en het bieden van meerdere mogelijkheden voor het kostenverhaal, waardoor er meer sturingsmogelijkheden zijn. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de publiekrechtelijke weg via een exploitatieplan en de privaatrechtelijke weg in de vorm van een overeenkomst. In het geval van een exploitatieplan kan de gemeente eisen en regels stellen voor de desbetreffende gronden.

In dit bestemmingsplan wordt een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt. In dergelijke gevallen dient een grondexploitatieplan opgesteld te worden tenzij het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

In dit plan is er sprake van een particulier initiatief waarbij de gemeente geen financiële bemoeienis heeft. De plankosten worden via leges op de initiatiefnemer verhaald. Tussen de initiatiefnemer en de gemeente is verder een anterieure overeenkomst gesloten. Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en is het vaststellen van een exploitatieplan niet verplicht.

6. 3. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingplan is conform de *Wet ruimtelijke ordening* en het *Besluit ruimtelijke ordening* gedurende zes weken voor een ieder ter visie gelegd. In die periode is de mogelijkheid geboden om zienswijzen tegen het plan in te dienen. De resultaten uit de procedure hebben de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond.

7. RAADSVASTSTELLING

Het ontwerpbestemmingsplan en de bijhorende stukken heeft met ingang van 20 juli gedurende zes weken ter visie gelegen. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Op 22 november 2011 heeft de gemeenteraad van Steenwijkerland het bestemmingsplan "Giethoorn – Cornelisgracht 34 en 32a" ongewijzigd vastgesteld.

===