

Bestemmingsplan

Ds. T.O. Hylkemaweg 42 Giethoorn

Vastgesteld

Datum: 5 maart 2024

Opsteller :

ZUIDEMA_{B.V.}
OMGEVINGSRECHT

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	1
1.1 Aanleiding.....	1
1.2 Doel.....	1
1.3 Ligging projectgebied.....	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
Hoofdstuk 3 Beleid.....	5
3.1 Provinciaal beleid.....	5
3.2 Gemeentelijk beleid.....	8
4. Omgevingsaspecten	9
4.1 Milieuzonering.....	9
4.2 Bodem.....	12
4.3 Geluid.....	12
4.4 Luchtkwaliteit.....	12
4.5 Externe veiligheid	13
4.6 Archeologie en Cultuurhistorie.....	13
4.7 Water	14
4.8 Ecologie.....	14
4.9 Parkeren en verkeer	15
4.10 Besluit Milieueffectrapportage (m.e.r.).....	16
5 Juridische opzet	17
5.1 Algemeen.....	17
5.2 Toelichting op de bestemmingen.....	17
6 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	18
6.1 Economische uitvoerbaarheid.....	18
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	18
Bijlage 1 Akoestisch onderzoek	

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer wenst op het perceel Ds. T.O. Hylkemaweg 42 te Giethoorn de recreatiebestemming te herzien tot een woonbestemming, waarbij het gebruik van het bestaande botenhuis voor stallen van verhuurboten in stand blijft.

Er is door initiatiefnemer vooroverleg gevoerd. Bij brief van 7 februari 2023 is door het college van B&W medewerking uitgesproken voor het wijzigen van de bestemming Hylkemaweg 42. Het verzoek en daarmee de uitspraak omvatten in beginsel de beoogde woonbestemming. Met het vooroverleg is ook het gebruik van het bestaande botenhuis voor opslag en stalling van verhuurboten besproken en akkoord bevonden.

1.2 Doel

Met dit bestemmingsplan wordt de bestemming Recreatie – Verblijfsrecreatie en een beperkt deel bestemming Water herzien. De beoogde bestemming is Wonen-1, met de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – rondvaart- en botenverhuur' ter hoogte van het botenhuis.

Ter plaatse van het plangebied vervangt het bestemmingsplan Ds. T.O. Hylkemaweg 42 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 projectgebied

Het projectgebied met kadastraal adres Brederwiede B 993, bevindt zich in de kern Giethoorn ten westen van het meer Bovenwilde. Het ligt in een gemengd gebied ingeklemd tussen percelen met verschillende bestemmingen, zoals 'centrum', 'horeca', 'wonen' en 'gemengd'. Afbeelding 1.1 toont het plangebied met een rode pijl ten opzichte van de omgeving. Afbeelding 1.2 toont het plangebied meer ingezoomd.



Afbeelding 1.1 plangebied en omgeving (bron: Topotijdreis)



Afbeelding 1.2 plangebied ten opzichte van directe omgeving Bron: topotijdreis.nl

1.4 Vigerende beheersverordening

Geldend is het bestemmingsplan 'Giethoorn' (vastgesteld 17 oktober 2017). Hierin heeft het plangebied enkelbestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie' met functieaanduiding 'kampeerterrein'. Er is voorzien in een bouwvlak ter hoogte van de bestaande bebouwing.

Tevens geldt voor het oostelijke deel van de bebouwing de functieaanduiding 'bedrijfswoning'. Dit komt echter niet overeen met de bestaande situatie. Die functieaanduiding is namelijk ter hoogte van het botenhuis gelegen, terwijl de bedrijfswoning is in het westelijke deel van de bebouwing is gesitueerd.

Tenslotte geldt er de gebiedsaanduiding 'overige zone- beschermd dorpsgezicht Giethoorn' en dubbelbestemming 'Waarde – Zuideinde Binnenpad' voor het overgrote deel van het plangebied.

Daarnaast is het bestemmingsplan 'Correctieve herziening wonen Giethoorn, Dwarsgracht en Jonen en overige plannen' van toepassing. Aanleiding voor deze correctie van de bestemmingsplannen is een uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 23 januari 2019 waaruit is gebleken dat in de bestemmingsplannen geen juridische koppeling is gemaakt tussen de bestemming wonen en het begrip woning.

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 projectgebied

2.1 Historie perceel

De percelen Ds. T.O. Hylkemaweg 42 en 43 hoorden voorheen bij elkaar. Het geheel bestond uit een restaurant met inpandige bedrijfswoning en een botenhuis.

Het was in eigendom van de huidige eigenaar van nr. 43. Het perceel nr. 43 is aangekocht door initiatiefnemer. Daarmee zijn in 1998 de percelen gesplitst. De eigenaar van nr. 42 bleef over met enkel een botenhuis waar vervolgens een woonhuis is bijgebouwd en een kampeerterrein is ingericht.

2.2 Bestaande situatie

Het perceel Ds. T.O. Hylkemaweg 42 betreft een kampeerterrein met daarop een bedrijfswoning met een aangebouwd toiletgebouw. Ten oosten van de bedrijfswoning is een botenhuis met twee aangebouwde bergingen gesitueerd. Deze twee bouwdelen zijn gescheiden door een smalle (open) doorgang.

Het botenhuis wordt gebruikt voor de stalling van verhuurboten. Voor deze verhuurboten heeft de huidige eigenaar een vergunning voor 8 verhuurboten. Daarnaast worden boten van campinggasten gestald.

Het omliggende erf is geheel ingericht als kampeerterrein met 14 staanplaatsen. De staanplaatsen worden van elkaar gescheiden door hagen.

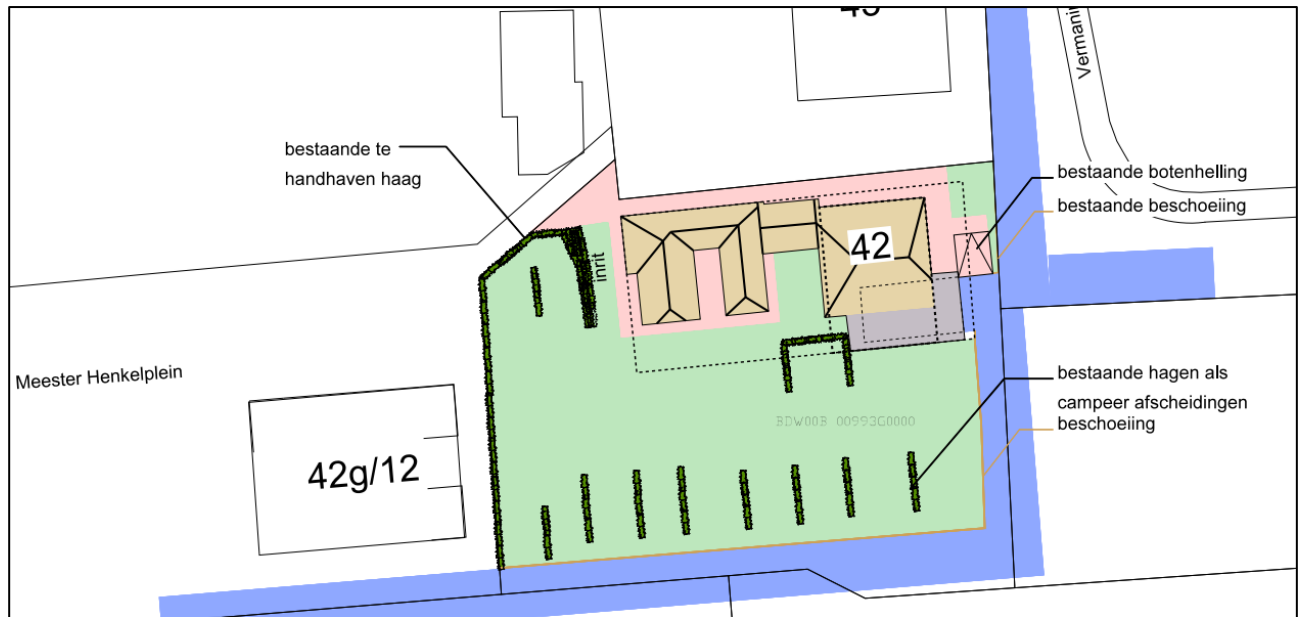
Afbeelding 2.1 toont een aanzicht van het perceel vanaf de Ds. T.O. Hylkemaweg. Afbeelding 2.2 toont een foto van de achterzijde van het perceel. In afbeelding 2.3 is een terreintekening van de bestaande toestand gevoegd.



Afbeelding 2.1 aanzicht voorzijde perceel Bron: googlemaps.nl



Afbeelding 2.2 achteraanzicht perceel Bron: googlemaps.nl



Afbeelding 2.3 terreinindeling bestaand Bron B&V Bouwmeesters tekening OV-001 d.d. 11 mei 2023

2.3 Gewenste situatie

De wens van aanvrager is ter plekke regulier te wonen, maar met de mogelijkheid om het botenhuis te benutten het stallen van verhuurboten. Dit bestemmingsplan omvat enkel een functiewijziging. Eventuele (ver)bouwplannen zal initiatiefnemers na doorlopen van de bestemmingsplanprocedure bezien en zover van toepassing zal daarvoor een afzonderlijke procedure doorlopen worden.

Het botenhuis zal dienst blijven doen voor de stalling van verhuurboten. Initiatiefnemer neemt de voornoemde vergunning voor verhuurboten over. Daarnaast zal initiatiefnemer zijn eigen verhuurboten (tevens vergund) stallen. Voor de stalling van boten van derden, zoals voorheen de campinggasten, is daarmee geen ruimte meer.

Het kampeerterrein komt daarmee te vervallen en zal worden ingericht als tuin bij de woning. De hagen ter afscheiding van de voormalige staanplaatsen worden verwijderd. De hagen aan de buitenzijde van het perceel ter afscheiding van de aangrenzende gronden aan de noord- en westzijde blijven behouden.



Afbeelding 2.4 terreinindeling bestaand Bron B&V Bouwmeesters tekening OV-001 d.d. 11 mei 2023

Hoofdstuk 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), landbouwonwikkelingsgebieden 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;

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 gebiedskkenmerken. 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 Gebiedskkenmerken 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.

Verantwoording

Met deze ontwikkeling wordt de recreatiebestemming herzien tot een woonbestemming. Daarbij blijft sprake van een woning. Het bestaande botenhuis gebruikt voor het stallen van boten blijft bestaan.

Het gaat om een lokale behoefte. In de paragraaf 'gebiedskenmerken' is onderbouwd aangegeven op welke wijze dit bestemmingsplan bijdraagt aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken.

Ontwikkelingsperspectief

Het perceel Ds. T.O. Hylkemaweg 42 maakt deel uit van een gebied is aangeduid als 'Ontwikkelingsperspectief woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken'. Ook is het ontwikkelingsperspectief 'watersysteem' van toepassing.

De steden en dorpen buiten de stedelijke netwerken mogen altijd bouwen voor de lokale behoefte aan wonen, werken en voorzieningen, inclusief lokaal gewortelde bedrijvigheid, mits onderbouwd en regionaal afgestemd. 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.

Verantwoording

In dit geval gaat het om een lokale behoefte. Met deze functiewijziging van recreatie naar wonen wordt er geen extra woning mogelijk gemaakt, aangezien er een bedrijfswoning aanwezig is op het perceel.

De waterlopen rondom het perceel blijven met deze functiewijziging intact en door het in stand houden van de botenverhuur- en opslagmogelijkheden van het bestaande botenhuis, kan worden bijgedragen aan een beleefbaar watersysteem. De functiewijziging brengt geen veranderingen met zich mee die van invloed zijn op de ontwikkelingsperspectieven.

Gebiedskenmerken

Het perceel Ds. T.O. Hylkemaweg 42 bezit gebiedskenmerken uit de natuurlijke laag, de laag van het agrarisch cultuurlandschap en de stedelijke laag.

De natuurlijke laag:

In de natuurlijke laag maakt het perceel deel uit van een gebied dat aangeduid is als 'Laagveengebieden (in cultuur gebracht)'.

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 'Laagveenontginningen'.

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 'woonwijken 1955-nu'.

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 woonwijken van 1955 tot nu zijn planmatig opgezette uitbreidingswijken op basis van een collectief idee en grotere bouwstromen.

Verantwoording

Het plangebied is gelegen in Giethoorn. Het informele trage netwerk wordt gevormd door de waterwegen in dit dorp. Het gaat om een functiewijziging. De ten behoeve van het kampeerterrein geplaatste afscheiden hagen aan de waterzijde van het perceel worden verwijderd wat de beleefbaarheid van de oude kanalenstructuur te goede komt..

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.

Overweging

Dit plan valt niet onder grootschalige uitbreidingen of nieuwvestiging. Er is sprake van een functiewijziging waarbij de recreatiebestemming wordt herzien naar een woonbestemming. Daarmee kan worden volstaan met een basisinspanning gebaseerd op de Catalogus Gebiedskenmerken. Deze zijn hierboven besproken.

Conclusie

Dit project voldoet gezien voornoemde aan het provinciaal beleid.

3.2 Gemeentelijk beleid

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. Voor wonen wordt gekozen bij voorkeur voor transformatie en inbreiding vóór uitbreiding. De gemeente wil dat zoveel mogelijk inwoners hun bijdrage kunnen leveren aan de aantrekkingskracht van de gemeente en dat ze daar ook hun brood mee kunnen verdienen. De grote aantallen toeristen hebben veel impact op de leefbaarheid van Giethoorn.

Woonagenda Steenwijkerland 2022-2026

Giethoorn wordt gezien als basiskern, waar wel voorzieningen zijn, maar minder dan in de voorzieningenkernen. Er is een woonbehoefte van circa 100 tot 125 koopwoningen tot 2031. Wat nieuwe ontwikkelingen betreft richt de gemeente zich zoveel mogelijk op woonmilieus die aansluiten bij het bijzondere karakter en landschap van Steenwijkerland.

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.

Overwegingen

Dit plan omvat een functiewijziging van een bestaand bebouwd perceel. De recreatiebestemming wordt gewijzigd in een woonbestemming. Daarmee wordt regulier wonen op deze plek mogelijk. Het botenhuis blijft behouden en ook als zodanig in werking. De ten behoeve van het kampeerterrein geplaatste afscheiden hagen aan de waterzijde van het perceel worden verwijderd wat de beleefbaarheid van de oude kanalenstructuur te goede komt.

Conclusie

Dit project 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.

Op de geldende bestemmingsplankaart is de aanduiding 'bedrijfswoning' niet gelegen op de feitelijke woning, maar op het botenhuis. Bij de behandeling van de omgevingsaspecten wordt uitgegaan van de feitelijke situatie en niet de planologische situatie.

4.1 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 plan of waarvan het plan juist hinder ondervindt.

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 een functiewijziging van het perceel van 'recreatie – verblijfsrecreatie' naar 'wonen-1' met een aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – rondvaart- en botenverhuur' ter hoogte van het bestaande botenhuis.

Er is planologisch gezien sprake van een afname van hinder op de omgeving omdat het kampeerterrein verdwijnt en er een reguliere woonfunctie voor in de plaats komt. Enkel de bestaande verhuur- en opslag van boten blijft bestaan. Het gaat hierbij om elektrische boten die weinig tot geen geluidshinder veroorzaken.

Daarmee neemt met dit bestemmingsplan ten opzichte van de bestaande situatie de hinder op de omgeving af. Dit aspect laten we daarmee buiten beschouwing.

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.

Er wordt een woonbestemming gecreëerd. Wonen is een gevoelige functie voor milieuhinder van nabijgelegen (agrarische) bedrijfsfuncties.

In het geldende bestemmingsplan is ter hoogte van de bebouwing voorzien in een bouwvlak. Daarbij is ter hoogte van het botenhuis tevens voorzien in de aanduiding 'bedrijfswoning'. Ook de voorgevel is aangegeven ter hoogte van het botenhuis. Dit komt niet overeen met de werkelijkheid omdat de woning ten westen van het botenhuis is gebouwd.

In dit bestemmingsplan komt de aanduiding 'bedrijfswoning' te vervallen. Er mag met dit bestemmingsplan een woning gebouwd worden binnen het bouwvlak. Het bouwvlak is met dit bestemmingsplan verkleind waarbij het botenhuis er buiten ligt.

Met dit plan is een functie wijziging voorzien. Daarbij wordt planologisch de ruimte waar de woning is toegestaan verplaatst in westelijke richting. Daarmee is een afweging vereist of daarmee omliggende bestemde bedrijfsfuncties belemmerd kunnen worden.

Gemengd gebied

De in de handreiking aangegeven hinderrichtafstanden gelden voor een rustige woonwijk dan wel rustig landelijk gebied. Daarnaast vermeld de handreiking het zogenaamde gemengd gebied waarbinnen de aangegeven hinderrichtafstanden met één stap verkleind kunnen worden.

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. De VNG-handreiking geeft verschillende indicaties voor een gemengd gebied, zoals het bestaan van andere functies (bijvoorbeeld winkels, horeca en bedrijven) direct naast woningen. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied.

Het plangebied is gelegen in een gebied met sterke functiemenging en kan daarom beschouwd worden als gemengd gebied. De hinderrichtafstanden kunnen daarmee met 1 stap verkleind worden.

Wijze meten

Er moet worden uitgegaan van de maximale planologische mogelijkheden behorend bij de bestemmingen. Daarmee dienen de afstanden worden gemeten worden van bestemmingsvlak tot bestemmingsvlak.

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 in zake de milieuzonering buiten beschouwing blijven.

In dezen dient in beginsel de afstand te worden gemeten tussen het nieuwe bestemmingsvlak 'Wonen-1' en de bestemmingsvlakken van de bedoelde nabij gelegen bedrijfsbestemmingen.

Omdat binnen de bestemming 'Wonen-1' in beginsel vergunningsvrije gebouwen zijn toegestaan en daarmee milieugevoelige functie kunnen worden gerealiseerd, is een deel van de gronden uitgesloten voor bijgebouwen. Daarbij is voor die gronden in de regels specifiek aangegeven dat deze gronden geen erf zijn in de zin van vergunningsvrij bouwen.

Hinderrichtafstanden

In de nabije omgeving (straal 30 meter) van het plangebied zijn de volgende adressen met een bedrijfsbestemming gelegen. In onderstaande tabel is voornoemde uiteengezet. Daarbij is de bestemming en daarbij horende (verkleinde) hinderrichtafstand vermeld. Tevens is de afstand conform de hiervoor genoemden wijze van meten vermeld.

Adres	Bestemming / functie aanduiding	Verkleinde hinderrichtafstand	Afstand tot het bestemmingsvlak Wonen-1
Ds. T.O. Hylkemaweg 43	Gemengd – 1 / horeca tot en met categorie 3	10 meter	1,5 meter
Binnenpad 52	Gemengd – 1 / museum	10 meter	6 meter
Binnenpad 48-50	Maatschappelijk	10 meter	15 meter
Binnenpad 54	Horeca	10 meter	1 meter
Ds. T.O. Hylkemaweg 40a	Centrum	10 meter	15 meter

Zover blijkt de tabel wel voldaan wordt aan de verkleinde richtafstand is geen sprake van een belemmering van de bedrijfsmogelijkheden en is sprake van een goed woon- en leefklimaat

Blijkens voorstaande tabel blijkt dat betreft de adressen Ds. T.O. Hylkemaweg 43, Binnenpad 52 en Binnenpad 54 niet voldaan wordt aan de hinderrichtafstanden. Er kan gemotiveerd worden afgeweken van de richtafstanden.

Ds. T.O. Hylkemaweg 43

Initiatiefnemer is tevens eigenaar van het aangrenzende tot 'Gemengd – 1' bestemde perceel met functieaanduiding 'horeca tot en met categorie 3'. De horeca valt onder maximaal categorie 2 uit de VNG Bedrijven en milieuzonering gids. Dat betekent dat er in gemengd gebied een maximale richtafstand geldt van 10 meter. Dat wordt voor dit perceel Ds. T.O. Hylkemaweg 43 niet behaald.

Zoals aangegeven ligt in het huidige bestemmingsplan binnen het plangebied de aanduiding bedrijfswoning ter hoogte van het oostelijk deel van het bouwvlak. Dat terwijl de woning meer westelijk is gelegen.

Op de voor 'Gemengd - 1' aangewezen gronden mogen gebouwen uitsluitend binnen de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd. Daarbij zijn bijbehorende bijgebouwen, uitsluitend toegestaan binnen de aanduiding 'bouwvlak' en de aanduiding 'bijgebouwen'.

In dit bestemmingsplan zijn binnen het plangebied aan de noordzijde van het bouwvlak geen gebouwen toegestaan. De afstand tussen deze bebouwingsvlakken van het perceel Ds. T.O. Hylkemaweg 43 en het plangebied is 11 meter.

Daarbij is buiten deze bebouwingsvlakken van Ds. T.O. Hylkemaweg 43 in een aanbouw voorzien. Deze is op 12 meter van het bouwvlak gelegen.

Daarmee zijn de horecagebouwen gelegen op meer dan de gestelde 10 meter. Er is binnen deze afstand geen mogelijkheid om bij recht te bouwen. Tevens zijn er voor dit perceel op grond van de huidige regelgeving geen mogelijkheden meer om vergunningsvrij te bouwen.

Daarmee is alsnog sprake van voldoende afstand en wordt alsnog voldaan aan de verkleinde richtafstand. Daarmee is er geen sprake van een belemmering van de bedrijfsmogelijkheden en is sprake van een goed woon- en leefklimaat

Binnenpad 52 (museum)

Aan de oostzijde van het plangebied ligt een perceel Binnenpad 52 dat is bestemd tot 'Gemengd – 1' met functieaanduiding 'museum'. Hier is planologisch maximaal categorie 2 toegestaan waarmee in gemengd gebied een maximale hinderrichtafstand van 10 meter geldt.

De kortste afstand tussen beide bestemmingsvlakken bedraagt 6 meter, waarmee de afstand niet behaald wordt.

Zoals hiervoor aangegeven worden de planologische rechten voor de toegestane woning naar het westen verplaatst. Het nieuwe bouwvlak in dezen is op 24 meter het bestemmingsvlak ten behoeve van het museum gelegen. Het bijgebouwen gebied is met dit plan gelegen op 10 meter van het bestemmingsvlak ten behoeve van het museum gelegen.

Daarmee is met dit bestemmingsplan alsnog sprake van voldoende afstand. En wordt alsnog voldaan aan de verkleinde richtafstand. Daarmee is er geen sprake van een belemmering van de bedrijfsmogelijkheden en is sprake van een goed woon- en leefklimaat

Binnenpad 54 (horeca)

Aan de zuidzijde van het plangebied ligt een horecabestemming waar horeca tot en met categorie 4 mogelijk is. De maximale hinderrichtafstand bedraagt in gemengd gebied 10 meter. De afstand tussen de bestemmingsvlakken bedraagt circa 1 meter.

Het nieuwe bouwvlak in dezen is op 28 meter het bestemmingsvlak ten behoeve van de horeca gelegen. Het bijgebouwen gebied is met dit plan gelegen op 10 meter van het bestemmingsvlak ten behoeve van de horeca gelegen.

Daarmee is met dit bestemmingsplan alsnog sprake van voldoende afstand. En wordt alsnog voldaan aan de verkleinde richtafstand. Daarmee is er geen sprake van een belemmering van de bedrijfsmogelijkheden en is sprake van een goed woon- en leefklimaat

Conclusie

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

4.2 Bodem

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

Dit plan voorziet in een functiewijziging van het perceel van 'recreatie – verblijfsrecreatie' naar 'wonen-1' met een aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – rondvaart- en botenverhuur' ter hoogte van het bestaande botenhuis.

Er wordt ook nu gewoond op het perceel ten behoeve van de recreatiebestemming. Er wordt aangenomen dat er sprake is van een voldoende bodemkwaliteit.

Desondanks is het bodemloket geraadpleegd. Daarbij blijkt dat in het Bodemloket geen informatie voor deze locatie beschikbaar is over bodemonderzoek en/of sanering.

Conclusie

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

4.3 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.

Desalniettemin moet aannemelijk worden gemaakt dat er een goed woon- en leefklimaat heerst. Op de 'Geluid van wegverkeer' kaart van de Atlas Leefomgeving geldt er ter hoogte van het plangebied een waarde kleiner dan 45 dB, waarmee er geen hinder verwacht wordt vanwege wegverkeerslawaaï.

Er is op advies van de RUD voor vaststelling een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Deze is bijgevoegd als bijlage bij de toelichting.

Het plangebied is niet gelegen nabij een spoorlijn of gezoneerd industriegebied.

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.

Volgens de "Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN)" opgesteld door het ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport was de concentratie fijnstof (PM10) ter hoogte van het plangebied in het jaar 2021 minder dan 18 µg/m³. 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.

4.5 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.

Er is geen sprake van het toevoegen van een gevoelige functie. Desondanks 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 0,26 meter kan optreden. Ook geeft de kaart aan dat er in het plangebied een 'droge verdieping' beschikbaar is. Tezamen met de beperkte waterdiepte en het feit dat aanvrager uit het gebied afkomstig is en bekend is met de waterrijke identiteit van Giethoorn is geen overstromingsrisicoparagraaf opgenomen.

Conclusie

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

4.6 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. In de omgeving van het plangebied zijn wel monumenten gelegen. De functiewijziging waarbij geen extra

bebouwing is voorzien heeft geen invloed op deze monumenten. Daarbij neemt de druk op de omgeving af met dit plan, omdat het kampeerterrein verdwijnt.

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. Dit te meer omdat er ook geen ingrepen in de bodem voorzien zijn.

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 het beschermd dorpsgezicht Giethoorn. Dit dorpsgezicht kenmerkt zich door een historisch herkenbaar patroon van waterlopen, paden en bruggen, verkavelingen en beplantingen in samenhang met de structuur van het omringende veenontginningslandschap. Deze opbouw in combinatie met de, voor een groot deel historisch waardevolle, bebouwing levert een beeld op dat van algemeen belang is vanwege de schoonheid en het karakter ervan.

Ook heeft het plangebied dubbelbestemming 'Waarde – Zuideinde Binnenpad'. Deze gronden zijn mede bestemd voor het behoud en versterking van de met de historische ontwikkeling samenhangende structuren en ruimtelijke kwaliteiten van het beschermd dorpsgezicht.

De voorgenomen functiewijziging doet niets af aan de kenmerken van het beschermde dorpsgezicht. Er worden geen waterlopen gewijzigd en de bebouwing blijft ongewijzigd in stand.

Conclusie

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

4.7 Water

In het kader van dit plan is op 10 mei 2023 de digitale watertoets uitgevoerd. Uit deze toets blijkt dat er geen waterschapsbelangen worden geraakt.

Waterparagraaf Geen Waterschapsbelang

Het plan betreft alleen een functieverandering van bestaande bebouwing en heeft geen invloed op de waterhuishouding. Er is geen sprake van (grond) wateroverlast in de omgeving van het plan. Er is geen waterschapsbelang.

Deze conclusie is automatisch getrokken op basis van de ingevoerde gegevens op www.dewatertoets.nl. Het proces van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Drents Overijsselse Delta gaat akkoord met het plan.

Conclusie

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

4.8 Ecologie

Bij ruimtelijke planvorming dient aandacht te worden besteed aan natuurwetgeving. Hierbij kan een tweedeling gemaakt worden in soortbescherming en gebiedsbescherming. Soortbescherming

wordt geregeld in de Flora- en faunawet. De gebiedsbescherming vindt plaats via Vogel- en Habitatrichtlijn ('Natura 2000-gebieden').

Soortbescherming

Het gaat enkel om een functiewijziging van het perceel, waarmee het niet aannemelijk is dat beschermde flora en fauna kan worden beschadigd, verjaagd of anderszins belemmerd. Met dit plan zal het kampeerterrein verdwijnen en daarmee ook het verkeer (auto's met caravans ed.). Ook zijn er nu kampeersboten met een motorboot welkom. Dat zal tevens verdwijnen. De verhuurboten zijn allemaal elektrisch en dat aantal zal niet toenemen. Een deel van de hagen die de kampeerplekken van elkaar scheiden zullen buiten het broedseizoen worden verwijderd.

Initiatiefnemer zal bij het vormgeven van de tuin de zorgplicht in acht nemen.

Gebiedsbescherming

Vanwege de omvang en aard van dit plan (functiewijziging) zijn er geen effecten op de Natura 2000-gebieden dan wel de EHS-gebieden te verwachten. Het plangebied ligt op ca 0,5 km afstand van de Wieden.

Op deze afstand zal een functiewijziging en dus een geringe ruimtelijke ingreep naar verwachting geen significante invloed uitoefenen op de natuurwaarden van deze gebieden.

Conclusie

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

4.9 Parkeren en verkeer

Dit plan voorziet in een functiewijziging van het perceel van 'recreatie – verblijfsrecreatie' naar 'wonen-1' met een aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – rondvaart- en botenverhuur' ter hoogte van het bestaande botenhuis.

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 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 huidige situatie, minus parkeernormen nieuwe situatie.

Parkeren

Bij deze functiewijziging neemt de parkeerbehoefte af door het verdwijnen van het kampeerterrein. Dat betekent een vermindering van 14 kampeerplekken met bijbehorende verkeersbewegingen. De reguliere woonfunctie levert een parkeerbehoefte van 2 parkeerplaatsen op. Dit kan worden opgelost op eigen terrein.

De situatie voor de botenverhuur/opslag daarvan in het bestaande botenhuis blijft gelijk. De bestaande vergunningen blijven gehandhaafd. De gasten voor de verhuurboten parkeren bij het aangrenzende restaurant alwaar de boten verhuurd worden. Dit levert geen (extra) parkeerbehoefte op.

Verkeer

Het aantal verkeersbewegingen en daarmee verkeersdruk op de omgeving neemt af door het verdwijnen van het kampeerterrein.

Conclusie

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

4.10 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 (in dit geval de gemeenteraad van gemeente de Steenwijkerland) 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 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. Het uitgangspunt is dat het gaat om een bestaande kern, dat planologisch wordt aangepast aan de eisen van deze tijd. 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 afgestemd op de regeling uit het ontwerp bestemmingsplan Buitengebied. Hierbij geldt dat de regeling voor het woonperceel is toegespitst op dit initiatief. Binnen het plangebied komen de volgende bestemmingen voor:

Artikel 3 Wonen-1

Het plangebied krijgt met dit bestemmingsplan de bestemming 'Wonen-1'. De woning dient binnen het aangegeven bouwvlak te zijn gesitueerd. Er is tevens een aanduiding bijgebouwen opgenomen waar de bijgebouwen behorende bij de woning mogen worden gebouwd.

Het botenhuis is gelegen buiten het bouwvlak danwel aanduiding bijgebouwen. Daarbij is ter hoogte van het botenhuis voorzien van aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - rondvaart- en botenverhuur'.

In de bouwregels is een maatwerkaanvulling getroffen om de bestaande maatvoering, zover deze afwijkt van de reguliere regels wonen-1, te regelen.

Artikel 4 Dubbelbestemming Waarde – Zuideinde Binnenpad

Deze dubbelbestemming is opgenomen ten behoeve van bescherming van de cultuurhistorisch en oudheidkundig waardevolle elementen en structuren van het beschermd dorpsgezicht. Daarbij zijn voor dit deelgebied binnen het beschermd dorpsgezicht de specifieke ruimtelijke kwaliteiten beschreven die de identiteit van Giethoorn bepalen.

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. Eventuele planschadetekosten en aan dit plan verwante kosten komen daarmee voor rekening van de initiatiefnemers.

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 direct omwonenden geïnformeerd. Daarbij heeft initiatiefnemer enkel positieve reacties betreffende deze functiewijziging gebleken.

Overleg

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

Zienswijzen

Het voorliggend bestemmingsplan heeft als ontwerp ter visie gelegen gedurende 6 weken. Binnen deze termijn is eenieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze op het plan in te dienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Wel heeft de RUD verzocht om een aanvullend akoestisch onderzoek om aan te tonen dat het parkeren op naastgelegen perceel niet tot geluidoverlast op de gevel van de woning leidt. Uit het onderzoek is gebleken dat er een goed woon- en leefklimaat aangetoond is.

Bijlage 1 Akoestisch onderzoek