

**BESTEMMINGSPLAN GIETHOORN - KLOOSTERSTEEG 2
(RECREATIEPARK)**

**BESTEMMINGSPLAN GIETHOORN -
KLOOSTERSTEEG 2
(RECREATIEPARK)**

19-03-13

GEMEENTE STEENWIJKERLAND 19-03-13
BESTEMMINGSPLAN GIETHOORN - KLOOSTERSTEEG 2
(RECREATIEPARK)

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Uitgangspunten voor het plan	1
1. 3. Plangebied	4
1. 4. Leeswijzer	4
2. HUIDIGE SITUATIE	6
2. 1. Inleiding	6
2. 2. Ligging plangebied	6
2. 3. Ruimtelijke structuur	6
2. 4. Functionele structuur	7
3. GEBIEDSVISIE EN UITGANGSPUNTEN	8
3. 1. Planologische kaders	8
3. 2. Rijksbeleid en Europees beleid	8
3. 3. Provinciaal beleid	10
3. 4. Regionaal beleid	12
3. 5. Gemeentelijk beleid	12
4. ACTUELE WAARDEN	17
4. 1. Inleiding	17
4. 2. Flora en Fauna	17
4. 3. Cultuurhistorie	19
4. 4. Archeologie	19
5. WATERPARAGRAAF	21
5. 1. Inleiding	21
5. 2. Beleid ten aanzien van de waterhuishouding	21
5. 3. Waterhuishoudkundige situatie	23
5. 4. Afvoer schoon- en vuilwater	23
5. 5. Watertoets	24
6. MILIEUPARAGRAAF	25
6. 1. Milieu	25
6. 2. Geluidhinder	25
6. 3. Bodem	25

6. 4.	Luchtkwaliteit en het besluit NIBM	25
6. 5.	Geurhinder	26
6. 6.	Externe veiligheid	26
6. 7.	Milieuhindercontourenonderzoek	27
6. 8.	Milieubescherming	28
6. 9.	Kabels en leidingen	28
6. 10.	Overige zones	29
7.	JURIDISCHE OPZET	30
7. 1.	Inleiding	30
7. 2.	Uitgangspunten	30
7. 3.	Toelichting op de planregels	30
7. 4.	Bestemmingen	31
7. 5.	Algemene regels	32
7. 6.	Overgangs- en slotregel	32
8.	FINANCIËLE PARAGRAAF	34
8. 1.	Financiële haalbaarheid	34
8. 2.	Exploitatieplan	34
8. 3.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	34
9.	INSPRAAK EN OVERLEG	35
9. 1.	Te volgen procedure	35
9. 2.	Vooroverleg	35
9. 3.	Uitkomsten vooroverleg	35
9. 4.	Inspraak	38
9. 5.	Uitkomsten inspraak	38

<u>Bijlage 1</u>	Schetsontwerp
<u>Bijlage 2</u>	Beeldkwaliteitplan
<u>Bijlage 3</u>	Quicksan natuurtoets
<u>Bijlage 4</u>	Advies watertoets

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

Camping Kroek aan de Kloostersteeg 2 in Giethoorn bood tot voor enige jaren plaats aan circa 90 kampeerplaatsen met een capaciteit voor 65 stacaravans. De eigenaren konden hierop geen sluitende exploitatie draaien. Daarnaast was er sprake van veel overlast, geluid en het wildparkeren van auto's. In 2007 is de camping verkocht aan Van Wijnen Recreatiebouw B.V. met het doel hierop recreatiewoningen te realiseren. Sindsdien staat de camping leeg. Van Wijnen Recreatiebouw heeft op dit moment het plan opgepakt hier 18 nieuwe recreatiewoningen te realiseren.

Het plangebied, gelegen ten noorden van de kern Giethoorn is ook per boot bereikbaar. De beheerderswoning en het toiletgebouw van de voormalige camping zijn nog aanwezig. In het verleden heeft Van Wijnen Recreatiebouw voor deze locatie een plan ontwikkeld om hier 27 recreatiewoningen te realiseren. Dit bestemmingsplan heeft nooit rechtskracht gekregen en inmiddels zijn de plannen gewijzigd.

Het nieuwe ontwerp is onder andere aan de gecombineerde monumenten- en welstandscommissie Het Oversticht gepresenteerd. Ook de provincie Overijssel en de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed zijn intensief bij de totstandkoming van het plan betrokken geweest. Dit heeft volgens de instanties tot een alleszins binnen het beschermde gezicht aanvaardbare en kwalitatieve ontwikkeling geleid.

Het plangebied ligt gedeeltelijk in het beschermde dorpsgezicht van Giethoorn. De nieuwe recreatiewoningen zijn op basis van het geldende bestemmingsplan 'Giethoorn 1994' niet mogelijk. Om de ontwikkeling juridisch-planologisch te regelen, is het opstellen van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk.

1. 2. Uitgangspunten voor het plan

Schetsontwerp

Buro Poelmans Reesink Landschapsarchitectuur heeft in opdracht van Van Wijnen Recreatiebouw in juni 2011 een schetsontwerp voor de inrichting van het plangebied opgesteld. Deze is als **bijlage 1** bij het bestemmingsplan opgenomen. Het schetsontwerp is in april 2012 op detailpunten nader uitgewerkt (zie figuur 1). In dit ontwerp is een nieuw 'lint' van recreatiewoningen gesitueerd tussen de bestaande lintbebouwingen van de Beulakerweg en het Noorderpad/de Molenweg. De recreatiewoningen zijn gelegen aan het water.

De nieuw aan te leggen centrale watergang zorgt voor een rechtstreekse vaarverbinding via de Thijssengracht naar het Molengat. Door de woningen aan de centrale watergang te concentreren kan de openheid van het karakteristiek kraggenlandschap aan de randen van het plangebied behouden blijven. De natuurlijke oevers aan deze randen zorgen voor een subtiele inpassing in het beschermde dorpsgezicht van Giethoorn.



Figuur 1. Schetsontwerp Buro Poelmans Reesink Landschapsarchitectuur, april 2012



Figuur 2. Sfeerbeeld KR8 Architecten, oktober 2011

Aan de westzijde van de centrale watergang ligt een semi-openbaar wandelpad dat door middel van hoge en lage bruggen de woningen voor voetgangers ontsluit. De woningen zijn aan de achterzijde met de auto bereikbaar voor het laden en lossen, maar hier wordt niet geparkeerd. De parkeerplaatsen worden geconcentreerd langs de Kloostersteeg nabij de bedrijfswoning (6), in de noordoosthoek (18) en de zuidwesthoek (14) van het plangebied (zie figuur 1).

Met omwonenden is in het verleden afgesproken dat het parkeren binnen het plangebied opgelost wordt en er een parkeerkencijfer van 1,7 per recreatiewoning gehanteerd wordt. Zowel in publicatie 182 (CROW, 2008) als in het ASVV (CROW, 2004) worden geen parkeerkencijfers voor recreatiewoningen gegeven, vandaar dat bij de realisatie van het plan de gemaakte afspraken met de buurt in dit bestemmingsplan zijn vertaald. Daartoe zijn op een drietal plekken in het bestemmingsplan locaties opgenomen waar parkeervoorzieningen aangelegd kunnen worden. De ontsluiting op de oostelijk gesitueerde parkeervoorziening moet nog worden aangelegd.

KR8 Architecten heeft enkele schetsen (bedoeld als sfeerbeelden) voor het recreatiepark uitgewerkt (zie figuur 2). De bedoeling is dat maatwerk wordt geleverd en dat kopers binnen kaders mee kunnen beslissen over de indeling van hun woning.

De bestaande bedrijfswoning wordt verbouwd passend in de stijl van het park. Door de VvE wordt een beheerder aangesteld die het beheer van het park op zich zal nemen en de bedrijfswoning zal gaan bewonen. Op het park komen verder geen faciliteiten, hiervoor maakt men gebruik van de voorzieningen die Giethoorn biedt.

Het nieuwe recreatiepark met een beperkt aantal recreatiewoningen is een verbetering voor de omgeving ten opzichte van de (planologisch) bestaande camping. Van Wijnen Recreatiebouw is voornemens deze woningen in een hoog segment van de recreatiemarkt te realiseren. De recreatiewoningen worden deels door de eigenaar gebruikt, maar er is ook de mogelijkheid tot verhuur. De toekomstige gebruikers zullen minder overlast veroorzaken.

Bij de verkoop van de recreatiewoning zal contractueel worden vastgelegd dat er sprake is van een recreatiewoning, die niet voor permanente bewoning mag worden gebruikt. Er zal een kettingbeding in de akte worden opgenomen om dit ook voor de toekomst vast te leggen. Indien de eigenaar wenst over te gaan tot verhuur van zijn of haar woning, wordt verplicht gesteld dit te doen door middel van de partij waarmee de VvE een contract heeft afgesloten. Dit heeft ook te maken met de eis van bedrijfsmatige exploitatie die door de provincie wordt gesteld. In de provinciale verordening is vastgelegd dat alleen nog ruimte wordt geboden voor de bouw van nieuwe recreatiewoningen als sprake is van een innovatief concept en als verzekerd is dat de recreatiewoningen voor de verhuur beschikbaar zijn en bedrijfsmatig geëxploiteerd zullen worden.

1. 3. Plangebied

De ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 3.



Figuur 3. *Ligging plangebied*

1. 4. Leeswijzer

In de toelichting van het bestemmingsplan zijn de aan het plan ten grondslag liggende uitgangspunten van het gemeentelijk beleid weergegeven en is de regeling van het plan gemotiveerd. De toelichting van het plan bestaat uit een onderzoeksgedeelte en een beschrijving van het juridisch deel van het plan. Het eerstgenoemde onderdeel bevat het onderzoek naar de huidige gebruiks- en bebouwingssituatie en de randvoorwaarden en belemmeringen. Het tweede onderdeel omvat de

verantwoording van het juridisch deel van het plan, te weten de verbeelding en de regels.

De toelichting is als volgt opgezet:

- Hoofdstuk 2: Na het inleidende hoofdstuk 1 wordt in hoofdstuk 2 de huidige situatie uiteengezet.
- Hoofdstuk 3: Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van gebiedsvisie en uitgangspunten.
- Hoofdstuk 4: In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de actuele waarden in het plangebied.
- Hoofdstuk 5: De waterparagraaf is opgenomen in dit hoofdstuk.
- Hoofdstuk 6: In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de van belang zijnde milieuaspecten.
- Hoofdstuk 7: In hoofdstuk 7 “Juridische planopzet” wordt een uitleg en verantwoording gegeven van de planologische regeling (de verbeelding, de regels met de gebruiks- en bebouwingsregeling).
- Hoofdstuk 8: Dit hoofdstuk geeft een beschrijving van de uitvoerbaarheid van het plan.
- Hoofdstuk 9: Dit hoofdstuk gaat in op inspraak en overleg.
- Hoofdstuk 10: Dit hoofdstuk wordt gereserveerd voor het behandelen van eventueel ingediende zienswijzen.

2. HUIDIGE SITUATIE

2. 1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van de huidige situatie en de ruimtelijke en functionele structuur van de camping.

2. 2. Ligging plangebied

Camping Kroek aan de Kloostersteeg 2 in Giethoorn bood tot voor enige jaren plaats aan circa 90 kampeerplaatsen met een capaciteit voor 65 stacaravans (zoals te zien op figuur 4). De Kloostersteeg is een doodlopende weg, ontsloten via de Beulakerweg.



Figuur 4. Luchtfoto (bron: Google Earth)

2. 3. Ruimtelijke structuur

Het gebied kenmerkt zich door een sterke groenstructuur met ter plaatse van de camping een netwerk van evenwijdig lopende waterpartijen (zie figuur 4). De Kloostersteeg is een doodlopende weg, ontsloten via de Beulakerweg, zoals te zien op bijgaand figuur 5. Ook hieruit blijkt dat de voormalige camping goed in het groen 'verscholen' ligt.



Figuur 5. *De Kloostersteeg vanaf de Beulakerweg (bron: Google Earth)*

2. 4. Functionele structuur

De huidige functionele structuur bestaat uit een voormalige camping met een beheerderswoning ter plaatse van de te realiseren recreatiewoningen. De feitelijke functie (verblijfsrecreatieterrein) verandert met de bouw van 18 recreatiewoningen niet.

3. GEBIEDSVISIE EN UITGANGSPUNTEN

3. 1. Planologische kaders

In dit hoofdstuk worden relevante planologische beleidskaders op nationaal-, provinciaal-, regionaal- en ten slotte gemeentelijk niveau beschreven. Deze beleidskaders zijn richtinggevend voor het nieuw op te stellen bestemmingsplan.

3. 2. Rijksbeleid en Europees beleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 22 november 2011 onder aanvaarding van een aantal moties door de Tweede Kamer aangenomen en is op 13 maart 2012 in werking getreden. Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. Om de bestuurlijke drukte te beperken brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij burgers en bedrijven, laat het meer over aan gemeenten en provincies en komen de burgers en bedrijven centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden. Het Barro stelt regels omtrent de 13 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Deze 13 nationale belangen zijn:

1. Rijksvaarwegen;
2. Mainportontwikkeling Rotterdam;
3. Kustfundament;
4. Grote rivieren;
5. Waddenzee en waddengebied;
6. Defensie;
7. Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
8. Elektriciteitsvoorziening;
9. Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
10. Ecologische hoofdstructuur;
11. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
12. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
13. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

De ontwikkelingen binnen het bestemmingsplangebied raken geen rijksbelangen.

Wet op de Openluchtrecreatie

Op 1 januari 2008 is de Wet op de Openluchtrecreatie (WOR) vervallen. Gemeenten moeten nu zelf vorm geven aan het kampeerbeleid. Het rijk heeft besloten tot afschaffing van de WOR in het kader van deregulering. De overheid dient in de vi-

sie van het kabinet terughoudender te zijn in wat zij regelt en dient meer ruimte te bieden aan burgers en hun organisaties. Het beleid dat de gemeente mag gaan opstellen voor verblijfsrecreatie moet gericht zijn op het geven van meer ruimte aan ondernemers om aan de eisen van de consument te kunnen voldoen en zo de concurrentiepositie te behouden (LNV, 2006). Door de intrekking van de WOR vervalt de basis onder de huidige kampeervergunningen, ontheffingen en verordeningen. Gemeenten moeten eigen keuzes maken ten aanzien van het reguleren van kamperen op hun grondgebied. Als instrumenten kunnen hiervoor het bestemmingsplan en de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) dienen. De gemeente Steenwijkerland is gestart met een traject voor de actualisatie van haar bestemmingsplannen voor de recreatieterreinen. Ten behoeve van beoogde nieuwe invulling van dit gebied wordt onderhavig bestemmingsplan opgesteld.

Natuurbeschermingswet 1998 en Flora- en faunawet

Bescherming van de natuur met behulp van wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet 1998. Soortenbescherming is geregeld in de Flora en Faunawet. Het op grond van een bestemmingsplan toegelaten gebruik mag er niet toe leiden dat hierdoor te beschermen natuurwaarden van een gebied of bepaalde plant- of diersoorten worden aangetast.



Figuur 6. *Natura 2000-gebied en tevens EHS gebied De Wieden*

3. 3. Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Overijssel 2009

De omgevingsvisie is op 1 juli 2009 vastgesteld. In de Omgevingsvisie wordt het provinciaal belang en het beleid voor de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel uiteengezet. De Omgevingsvisie heeft de status van structuurvisie onder de Wro, Regionaal Waterplan, Milieubeleidsplan, Provinciaal verkeer- en vervoersplan en Bodemvisie. De omgevingsvisie bevat de visie, beleidskeuzes en de uitvoeringsstrategie op het hele ruimtelijk-fysieke domein en is opgesteld met een doorkijk tot 2030. De provincie wil ruimtelijke kwaliteit realiseren door naast bescherming, in te zetten op het verbinden van bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. Het beleid is vertaald in generieke beleidskeuzes, gebiedskenmerken en ontwikkelingsperspectieven.

Generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes vloeien voort uit keuzes van EU, Rijk of provincie. Het zijn keuzes die bepalend zijn of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. Generieke beleidskeuzes betreffen onder andere reserveringen voor waterveiligheid, randvoorwaarden voor externe veiligheid, grondwaterbeschermingsgebieden, bescherming van de ondergrond (aardkundige en archeologische waarden), landbouwontwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij, begrenzing van Nationale Landschappen, Natura 2000-gebieden, Ecologische Hoofdstructuur en verbindingszones. De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend. Als ze het gevolg zijn van provinciale keuzes staan ze in de Omgevingsverordening Overijssel 2009.

Gebiedskenmerken

In de omgevingsvisie zijn gebiedskenmerken te onderscheiden in vier lagen: een natuurlijke laag (in en op de bodem), in het plangebied gekenmerkt als “laagveen restanten”; een laag van het agrarisch-cultuur landschap (grootschalig gebruik en inrichting van de bodem), in het plangebied gekenmerkt als “Kraggenlandschap”; een stedelijke laag (bebouwing en infrastructuur) en een lust & leisure laag (toerisme, recreatie en landgoederen). De laatste twee lagen raken het plangebied niet.

De kwaliteitsopgaven en –voorwaarden op basis van deze gebiedskenmerken kunnen te maken hebben met landschappelijke inpassing, infrastructuur, milieuaspecten, bodemaspecten, cultuurhistorie, toeristische en recreatieve aantrekkingskracht, natuur, water, etc. De gebiedskenmerken zijn soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend. De ruimtelijke inpassing vindt plaats volgens de gebiedskenmerken. Verwezen wordt naar paragraaf 1.2.

Ontwikkelingsperspectieven

Op basis van de gebiedskenmerken zijn verschillende ‘ontwikkelingsperspectieven’ opgesteld. Uit de provinciale verordening blijkt dat in de toelichting bij een bestemmingsplan moet worden gemotiveerd dat een nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief dat in de Omgevingsvisie Overijssel voor het gebied is neergelegd. De recreatieve bestemming ligt al lange tijd op het plange-

bied. Ondanks het feit dat er een andere invulling wordt gegeven van camping naar een beperkt aantal recreatiewoningen is er geen sprake van een nieuwe ontwikkeling.

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

De ruimtelijke kwaliteit van de groene omgeving, ofwel het buitengebied, is één van die hoofdlijnen. Binnen de randvoorwaarden uit de Omgevingsvisie ontwikkelen gemeenten eigen beleid voor het buitengebied. Als hulpmiddel daarbij hebben 11 gemeenten en de provincie samen een werkboek opgesteld, genaamd Werkboek Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. Deze is geïntroduceerd als nieuw kwaliteitsinstrument voor ontwikkelingen in het buitengebied. De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving wordt toegepast als er naast de basisinspanning aanvullende kwaliteitsprestaties nodig zijn. In het Werkboek Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving worden diverse categorieën genoemd waarvoor dat in principe geldt:

1. voor ontwikkelingen die primair gericht zijn op verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, zoals Rood-voor-groen op bestaande landgoederen, Nieuwe landgoederen, Knooperven en Rood-voor-rood;
2. voor nieuwvestiging of grootschalige uitbreiding van verblijfsrecreatie, agrarische en niet-agrarische bedrijven;
3. voor nieuwe woningen, nieuwe functies op vrijkomende agrarische bedrijven en voor intensieve agrarische teelten zoals boomkwekerij en ondersteunend glas.

Hoewel dus het werkboek formeel niet van toepassing is, vindt ruimtelijke inpassing plaats volgens gebiedskenmerken. Verwezen wordt naar paragraaf 1.2.

Omgevingsverordening Overijssel 2009

De wijze waarop aan het beleid uit de Omgevingsvisie uitvoering moet worden gegeven is vastgelegd in de Omgevingsverordening. De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de provincie Overijssel. De Omgevingsverordening is een uitvoeringsmodel van de Omgevingsvisie en is opgesteld in de vorm van regels. In veel regels is gekozen voor proces- en motiveringsvereisten. In de Omgevingsverordening moet elk inhoudelijk thema geregeld zijn, waar de provincie de mogelijkheid op wil hebben om juridische instrumenten in te kunnen zetten. Het inzetten van juridische instrumenten vindt plaats op basis van de interventieladder.

In de verordening wordt de uitspraak in de Omgevingsvisie vastgelegd dat alleen nog ruimte wordt geboden voor de bouw van nieuwe recreatiewoningen als sprake is van een innovatief concept en als verzekerd is dat de recreatiewoningen voor de verhuur beschikbaar zijn en bedrijfsmatig geëxploiteerd zullen worden. Onder innovatieve concepten worden verstaan verblijfsrecreatieve voorzieningen die voorzien in een nieuw aanbod waarin de markt tot dusver nog niet voorziet en die een meerwaarde bieden voor het toeristisch-recreatieve product van Overijssel.

Van Wijnen Recreatiebouw is dan ook voornemens deze woningen in een hoog segment van de recreatiemarkt te realiseren om hieraan te voldoen. Daarbij geldt dat ook geïnvesteerd moet worden in de inpassing van het recreatieterrein in het

landschap waardoor de ruimtelijke kwaliteit van het gebied verbeterd. Hierdoor wordt niet alleen de kwaliteit van de voorziening verbeterd, maar ook de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving.

3. 4. Regionaal beleid

Er is geen specifiek regionaal beleid van toepassing.

3. 5. Gemeentelijk beleid

Toekomstvisie 2009

Op 30 juni 2009 heeft de gemeenteraad met deze visie ingestemd. In de Toekomstvisie is een ruimtelijke analyse gemaakt waarin de kwaliteiten van landschap, functies, cultuurhistorie en natuurgebieden naar voren zijn gekomen. De voor het landelijk gebied van Steenwijkerland unieke mogelijkheden/zoekgebieden voor ontwikkelingen op het gebied van wonen, werken en recreatie zijn op kaart gezet in drie ruimtelijke concepten (deelgebieden). Dit zijn:

- Hoog en Droog;
- Boulevard van Overijssel;
- Krachtig Kraggenland en Waterwijkerland.

In deze uitwerking van de drie genoemde deelgebieden is daar waar nodig een verfijning gemaakt van de ruimtelijke analyse, doelgroepen en trends. Net als de Toekomstvisie is deze uitwerking ook gericht op duurzame ontwikkeling, versterking en behoud van ruimtelijke kwaliteit. Er is nadere richting gegeven aan ontwikkelmogelijkheden op basis van de draagkracht van het gebied en het versterken van de kwaliteiten van het landschap en cultuurhistorie. Het versterken van landbouw, kleine kernen, buurtschappen en linten blijft mogelijk, binnen voorwaarden. De strategie voor recreatie en toerisme gaat ervan uit dat de basiskwaliteiten van landschap, natuur en cultuurhistorie worden gerespecteerd als unieke waarden, waaraan ze haar recht ontleent. Deze worden versterkt. Nieuwe recreatieontwikkelingen mogen in geen geval afbreuk doen aan die kernkwaliteiten. Er is geen plaats meer voor een nieuw Zuiderzeestadje voor recreatie (of wonen) aan het Zwarte water. Om in te spelen op de veranderende vraag en om het ontwikkelingsgerichte collegeprogramma te realiseren wordt ingezet op verbreding van het aanbod (is nu te eenzijdig) en verbetering van de kwaliteit (onvoldoende aanbod van hoge kwaliteit) van het aanbod. In het Krachtig Kraggenland, dat grofweg het Nationaal Park De Wieden-Weerribben omvat, is verdere uitbouw met meer intensieve recreatie niet gewenst. De toekomstvisie geeft geen definitie van 'intensieve recreatie'. Wel geeft de gemeente aan dat in dit gebied wordt ingezet op extensieve en kleinschalige recreatie, vanuit de strategie voor natuur, landschap en cultuurhistorie. De gewenste verbreding van het aanbod met meer intensieve recreatie nabij natuur en cultuurhistorie moet elders plaatsvinden.

Visie recreatie en toerisme

Op 31 maart 2009 heeft de gemeenteraad de visie 'Toerisme en Recreatie; kwaliteit en samenwerking' vastgesteld. Toerisme en recreatie is een belangrijke peiler onder de lokale economie van de gemeente met een behoorlijke groeipotentie. In het

collegeprogramma is dit dan ook als speerpunt benoemd. De centrale ambitie in de visie is om het toeristisch recreatieve product in de gemeente verder te ontwikkelen. Hierbij wordt geconcentreerd op een drietal omvattende thema's, te weten; verblijf, vermaak en vervoer. Binnen deze drie thema's worden, aan de hand van een SWOT-analyse, accenten gelegd en worden voorstellen gedaan om deze verder uit te werken. Belangrijk is dat deze thema's niet afzonderlijk worden gezien, maar dat de kracht in de verbinding tussen de drie thema's ligt. De insteek ten aanzien van het thema verblijf is om de toerist langer in het gebied te houden en de kwaliteit van verblijfsmogelijkheden te verbeteren. Ten aanzien van vermaak wordt ingestoken op meer diversiteit ten aanzien van cultuurhistorie, natuur en beleving. Ten aanzien van vervoer wordt prioriteit gelegd bij de kwaliteit van de infrastructuur. Van belang hierbij is om verbindende schakels en een vergroting van het aanbod te realiseren. Aan de hand van deze thematische benadering wordt er uiteindelijk een tiental speerpunten ten aanzien van recreatie en toerisme benoemd. Deze zijn:

- Regie;
- Toeristische promotie;
- Duurzaamheid;
- Visitormanagement;
- Verblijfsaccommodaties;
- Kennisontwikkeling;
- Cultuurhistorie;
- Samenwerking;
- Weersonafhankelijke voorzieningen;
- Infrastructuur en onderhoud.

Bovengenoemde speerpunten staan niet op zichzelf, maar hebben juist door hun onderlinge relatie waarde en betekenis. De speerpunten vormen tezamen een totaalpakket waarop de gemeente in samenspraak met ondernemers in de sector wil insteken. Het beleid voor de recreatieterreinen biedt nadrukkelijk de ruimte om een kwaliteitsverbetering in de verblijfssector door te voeren. In die zin sluit het op te stellen bestemmingsplan aan bij de beoogde ambitie in de visie.

Landschapsontwikkelingsplan (LOP)

In het Landschapsontwikkelingsplan, dat in 2005 is vastgesteld, is het landschapsbeleid voor het buitengebied van de gemeente vastgelegd. Daarnaast zijn in het plan concrete en uitvoerbare projecten benoemd en uitgewerkt. Het LOP heeft als belangrijke bouwsteen gediend voor de structuurvisie van de gemeente Steenwijkerland. Verder dient het LOP als toetsingskader voor het toekennen van subsidies in het kader van de plattelandsvernieuwing. In het LOP is aangegeven dat recreatie een belangrijke plaats heeft in de gemeente. Belangrijke onderdelen zijn de moerasgebieden (watersport en waterrecreatie, fietsrecreatie en verblijfsrecreatie), de bosgebieden, agrarische cultuurlandschappen (wandelen en fietsen) en de watergangen. De aanwezige recreatieve voorzieningen verstoren echter ook vaak het landschap, vanwege hun afwijkende en opvallende uiterlijk ten opzichte van de dorpsbebouwing; dit wordt dan ook als knelpunt gezien.

Nota van Uitgangspunten verblijfsrecreatieterreinen Steenwijkerland

De gemeente Steenwijkerland is gestart met een traject voor de actualisatie van haar bestemmingsplannen voor de recreatieterreinen. Daartoe is oktober 2011 een Nota van Uitgangspunten verblijfsrecreatieterreinen Steenwijkerland opgesteld. Hierin zijn uitgangspunten verwoord, waaraan verblijfsrecreatieterreinen moeten voldoen. Recreatieverblijven type 2 (recreatiewoningen) moeten in principe aan de volgende voorwaarden voldoen:

- Maximale inhoud 300 m³, inclusief aangebouwde bijgebouwen;
- Oprichting vindt plaats binnen het aangegeven bouwvlak;
- Nokhoogte 6,5 meter;
- Goothoogte 3 meter;
- Minimale afstand tot bebouwing 10 meter;
- Nieuwe bebouwing dient landschappelijk te worden ingepast, conform het welstandsbeleid.

Voor dit bestemmingsplan is tevens - en met name - gekeken naar het bestemmingsplan Recreatieterreinen Giethoorn en het bijbehorende beeldkwaliteitplan. Voor onderhavig plan voor de Kloostersteeg 2 is sprake van maatwerk. Gezien de specifieke situatie is er in dit bestemmingsplan voor gekozen de minimale maat tussen twee vrijstaande recreatieverblijven te verkleinen, omdat de bestaande landschappelijke kenmerken (water) van het gebied uitgangspunt zijn voor de nieuwe stedenbouwkundige visie. De smalle kavels leiden tot recreatiewoningen van circa 6 meter breed. Om deze smalle recreatiewoningen op de bovenverdieping ook een verblijfsruimte te bieden, die voldoet aan de eisen uit het Bouwbesluit, wordt de nokhoogte maximaal 7 meter. De hogere bouwhoogte van de te bouwen recreatiewoningen is, gelet op de gekozen invulling en situering, alsmede het beperkte aantal recreatiewoningen, in casu stedenbouwkundig aanvaardbaar en doet geen afbreuk aan het beschermd dorpsgezicht.

Welstandsnota

Het plangebied valt voor een deel onder het Kraggenlandschap/Giethoorn beschermd dorpsgezicht. Dit beschermd dorpsgezicht heeft veel historische bebouwing die beeldbepalend is voor het gebied. De structuur en de historische bebouwing dienen dan ook te worden gehandhaafd en met zorg te worden behandeld. Om deze structuur en historische bebouwing te behouden, worden bepaalde eisen gesteld aan het bouwen van bouwwerken. Hierbij moet gedacht worden aan criteria voor detaillering, kleuren en materialen (traditionele kleuren en materialen moeten worden toegepast of moeten passen bij de bebouwingskarakteristieken van de omgeving), vormgeving en situering. In de Welstandsnota wordt niet gesproken over kampeermiddelen of recreatieve nachtverblijven, omdat deze werden aangemerkt als vergunningsvrij. Binnen het beschermde dorpsgezicht moet echter wel een omgevingsvergunning worden aangevraagd voor het bouwen van een recreatief nachtverblijf en zal bij de Welstandsnota moeten worden aangesloten.

De locatie valt gedeeltelijk onder "Kraggenlandschap / Giethoorn beschermd dorpsgezicht" en deels onder "Kraggenlandschap / Giethoorn overig". Aangezien het welstandregime met betrekking tot "Kraggenlandschap/Giethoorn beschermd dorpsgezicht" strenger is, geldt dit als uitgangspunt. Kort samengevat betekent dit:

Welstandsbeleid

De nieuwbouw dient met respect voor het oude te worden ontworpen. Een aantal karakteristieken is daarbij van wezenlijk belang en zullen dan ook in de criteria worden benoemd.

1. De bebouwingskarakteristieken zoals die in de gebiedsbeschrijving zijn omschreven dienen te worden *behouden (nieuw als bestaand)* en waar mogelijk *hersteld (oorspronkelijke karakteristieken terugbrengen)*.
2. *Vernieuwing (van de gebiedskarakteristieken afwijkende bebouwing vormt geen probleem)* is onder voorwaarden mogelijk.

Detaillering, kleuren en materialen

1. Er dienen traditionele kleuren en materialen toegepast te worden conform de gebiedsbeschrijving. Andere kleuren en materialen zijn toegestaan mits deze harmoniëren met bebouwingskarakteristieken van de directe omgeving.
2. Bij nieuwbouw zijn afwijkingen in de detaillering toegestaan mits deze de bebouwingskarakteristieken van de directe omgeving niet overheersen.

Vormgeving

1. De bebouwingskarakteristieken zoals in de gebiedsbeschrijving beschreven dienen te worden behouden. Speciale aandachtspunten hierbij zijn de situering en oriëntatie, de kapvorm en de vormgeving van de bijgebouwen.
2. Het onderscheid tussen voorzijde (water) en achterzijde (weg) van de woningen dient in de gevelindelingen zichtbaar te zijn.
3. Bij nieuwbouw is vernieuwing mogelijk. Deze bouwplannen worden ook beoordeeld aan de hand van de criteria voor architectonische kwaliteit. Speciale aandachtspunten hierbij zijn schaal, maat, kapvorm en een verticaal gerichte gevelindeling.
4. De plaats, afmeting en verhoudingen van de raam- en deuropeningen dienen goed op elkaar afgestemd te zijn.

Situering

1. De 'voorgevel' van de bebouwing dient zicht te richten naar het water of afgestemd te worden op de plaatselijke situatie en de bebouwingskarakteristieken.
2. De bebouwing langs het water hoeft de rooilijn niet te volgen.
3. Bijgebouwen dienen zodanig gesitueerd te zijn dat zij ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw en goed zijn afgestemd op de plaatselijke situatie.

Criteria voor architectonische kwaliteit

1. Betekenissen van vormen in de sociaal-culturele context.
2. Relatie tussen vorm, gebruik en constructie.
3. Schaal en maatverhoudingen.
4. Materiaal, textuur, kleur en licht.
5. Evenwicht tussen helderheid en complexiteit.
6. Relatie tussen bouwwerk en omgeving.
7. Detaillering.

Aanvullend op de huidige welstandsnota zijn tijdens het overleg met de Welstands- en monumentencommissie Het Oversticht op 14 juli 2011 gezamenlijk ontwerpuitgangspunten vastgesteld. Deze worden bij de verdere ontwikkeling van het plangebied meegenomen en meegewogen.

De commissie heeft waardering voor de opzet van het landschapsplan, ook de stedenbouwkundige van de gemeente staat hier achter. Het plan blijft binnen de bestaande contouren van het voormalig caravanpark. Inzet is een bescheiden aantal woningen aan een vaart met insteeksloten langs de woningen voor een boot met aanlegsteiger. Bruggen over de centrale vaart zullen in stijl van wat in Giethoorn gebruikelijk is worden uitgewerkt. Wallenkanten zijn beperkt beschoeid. Er is tevens aandacht voor de groene inrichting van het park.

De commissie merkt op dat het blijvend parkeren bij de woning niet wenselijk is. Dit heeft duidelijk impact voor de inrichting van het terrein (er moeten hier extra bruggen voor worden aangelegd en paden) en permanent parkeren wordt daarmee een reële optie die afbreuk doet aan de zorgvuldige opzet. Er wordt in principe aan de entree van het park geparkeerd, woningen zijn wel per auto bereikbaar ¹⁾. In algemene zin is de commissie positief over het plan. Wel vraagt zij aandacht er voor te zorgen dat door het ontwerp van de woningen en inrichting het plan geen 'madurodam' effect ontstaat. Hieruit voort komt de aanbeveling dan ook te kiezen voor hoogstambomen in plaats van laagstam.

Ten aanzien van de woningen is de commissie geen voorstander van historiserend bouwen. Binnen de kaders van het vakantiepark ziet zij de woningen als groep gerelateerd aan elkaar in architectonisch concept. Zij adviseert te kiezen voor een eenvoudige plattegrond en slechts enkele kenmerkende karakteristieken uit Giethoorn als inspiratie te gebruiken voor het ontwerp. Een modernere vertaling zou hier goed passen als 'enclave' in het Gieterse.

Beeldkwaliteitplan

In de ontwerpfase is een beeldkwaliteitplan opgesteld, dat als **bijlage 2** aan het ontwerpbestemmingsplan is toegevoegd en gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd. Het beschermd dorpsgezicht Kraggenlandschap/Giethoorn en de Welstandsnota zijn hierbij uitgangspunt. De kenmerkende verspringende bebouwing met groene randen zoals op figuur 1 is weergegeven, evenals de beoogde materialen en kleuren, zoals op figuur 2 weergegeven is startpunt voor het opstellen van het beeldkwaliteitplan.

¹⁾ Voortschrijdend inzicht heeft er toe geleid dat de parkeeroplossing aan de westzijde gewijzigd is om de parkeerplaatsen landschappelijk beter in te passen.

4. ACTUELE WAARDEN

4. 1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt gekeken naar de actuele waarden in het plangebied. Daarbij wordt ingegaan op de flora en fauna, cultuurhistorie en archeologie.

4. 2. Flora en Fauna

Bij elk ruimtelijk plan dient, met het oog op de natuurbescherming, rekening te worden gehouden met de *Natuurbeschermingswet* en de *Flora- en faunawet*. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Natuurbeschermingswet (gebiedsbescherming)

Ten aanzien van gebiedsbescherming zijn in het kader van de Europese richtlijnen in Nederland speciale beschermingszones aangewezen die een hoge wettelijke bescherming kennen. Hiervoor zijn Natura 2000- en gebieden deel uitmakend van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) aangewezen.

Op 8 mei 2012 heeft Ecogroen een 'Quickscan natuurtoets recreatieterrein Kloostersteeg Giethoorn' (inventarisatie en beoordeling van natuurwaarden in het kader van natuurwet- en regelgeving) uitgevoerd (zie **bijlage 3**). Uit dit onderzoek komt naar voren dat op basis van de ligging en aard van de ruimtelijke ingreep wordt ingeschat dat de beoogde plannen geen negatieve effecten hebben op de in de omgeving aanwezige Natura 2000-gebieden, Beschermde natuurmonumenten, EHS-gebieden en belangrijke natuurwaarden buiten de EHS. Vervolgacties zoals het aanvragen van een vergunning in het kader van de Natuurbeschermingswet acht Ecogroen dan ook niet nodig. De provincie Overijssel is hiervoor echter bevoegd gezag en het is in dit soort situaties altijd raadzaam om de situatie aan bevoegd gezag voor te leggen voor definitieve goedkeuring.

Flora- en faunawet (soortenbescherming)

Op grond van de Flora- en faunawet mogen beschermde dieren en planten - die in de wet zijn aangewezen - niet gedood, gevangen, verontrust, geplukt of verzameld worden en is het niet toegestaan om nesten, holen of andere vaste verblijfplaatsen van beschermde dieren te beschadigen, vernielen of te verstoren. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk.

Op 8 mei 2012 heeft Ecogroen een 'Quickscan natuurtoets recreatieterrein Kloostersteeg Giethoorn' (inventarisatie en beoordeling van natuurwaarden in het kader van natuurwet- en regelgeving) uitgevoerd (zie **bijlage 3**). In dit ecologisch onderzoek is een overzicht van aangetroffen en te verwachten soorten opgenomen.

- In het onderzoeksgebied is Rode Lijstsoort Veenreukgras (categorie 'kwetsbaar') aangetroffen en is mogelijk ook de laag beschermde Zwanenbloem (FFW tabel 1) te verwachten. Mogelijk is ook de middelhoog beschermde Rietorchis (FFW tabel 2) aanwezig langs de oevers van de watergangen.

- In de aanwezige bomen ontbreken geschikte ruimten die kunnen fungeren als verblijfplaats van boombewonende vleermuizen. In het te slopen toiletgebouw worden ook geen verblijfplaatsen van vleermuizen verwacht, vanwege het ontbreken van sporen in combinatie met het ontbreken van geschikte ruimten. Er is geen schade aan vliegroutes of onmisbaar foerageergebied te verwachten.
- Verspreid in het gebied zijn vaste verblijfplaatsen van enkele algemeen voorkomende, laag beschermde zoogdiersoorten (FFW tabel 1) aangetoond of te verwachten. Vaste verblijfplaatsen van zwaarder beschermde soorten zijn niet aangetroffen.
- In het onderzoeksgebied is broedgebied aanwezig voor algemeen voorkomende water-, bos- en struweelvogels. Huismus broedt in de te handhaven beheerderswoning. Er zijn verder geen nesten van broedvogels met jaarrond beschermde nesten aanwezig of te verwachten binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden.
- Laag beschermde amfibieën (FFW tabel 1) zijn voortplantend en overwinterend aanwezig in het onderzoeksgebied. Zwaarder beschermde amfibieën worden niet verwacht.
- In het onderzoeksgebied is de middelhoog beschermde Kleine modderkruiper (FFW tabel 2) aangetroffen en wordt de strikt beschermde Bittervoorn (FFW tabel 3) verwacht. Overige beschermde vissoorten worden niet verwacht;
- Voortplanting van beschermde reptielen, kevers, dagvlinders, libellen, slakken en sprinkhanen wordt niet verwacht.

Conclusie van het onderzoek omtrent nader onderzoek en/of mitigerende maatregelen:

- Het aanvragen van ontheffing Flora- en faunawet of het opstellen van een ecologisch werkprotocol is noodzakelijk voor Kleine modderkruiper en Bittervoorn.
- Afhankelijk van de precieze aard van de werkzaamheden is het voor de beschermde vissoorten noodzakelijk om vissen weg te vangen/ of te verplaatsen.
- Werkzaamheden die broedbiotopen van aanwezige vogels verstoren of beschadigen dienen altijd te worden voorkomen. Dit is voor de meeste soorten mogelijk door gefaseerd te werken en de uitvoering in elk geval op te starten in de periode voor half maart en na eind juli. Overigens wordt voor het broedseizoen geen standaardperiode gehanteerd, maar is het van belang of een broedgeval wordt verstoord, ongeacht de datum.
- Voor de in het onderzoeksgebied (mogelijk) voorkomende laag beschermde amfibieën en grondgebonden zoogdieren geldt in deze situatie automatisch vrijstelling van artikel 75 van de Flora- en faunawet, waardoor geen verplichte vervolgacties voor deze soorten noodzakelijk zijn.

Conclusie

Gezien het beperkte verlies van leefgebied ten opzichte van het totaal beschikbare leefgebied voor Bittervoorn en Kleine modderkruiper en de mogelijkheid tot het nemen van mitigerende maatregelen wordt niet verwacht dat de functionaliteit van het leefgebied van Bittervoorn en Kleine modderkruiper in gevaar komt. Wel

is het opstellen van een ecologisch werkprotocol of aanvragen van ontheffing Flora- en faunawet noodzakelijk om de mitigerende maatregelen vast te leggen.

4. 3. Cultuurhistorie

Per 1 januari 2012 is artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) ingrijpend gewijzigd. Niet alleen archeologische waarden, maar ook gebouwd erfgoed en landschappelijke historische waarden moeten een vaste plek krijgen in gemeentelijke ruimtelijke plannen.

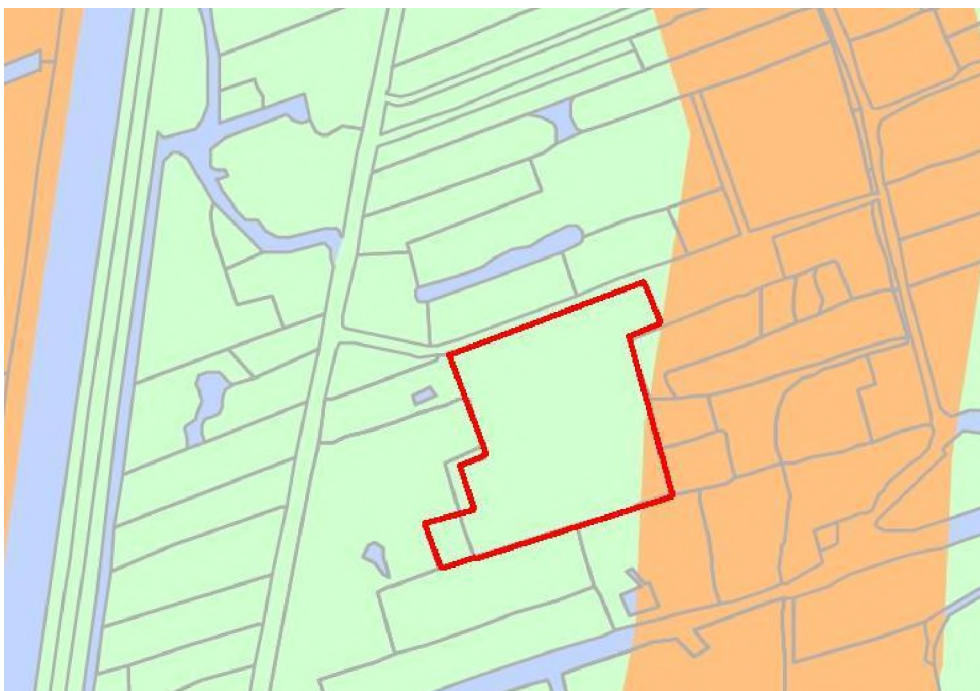
Kraggenlandschap/Giethoorn beschermd dorpsgezicht

Over een deel van het plangebied geldt het beschermde dorpsgezicht van Giethoorn, zoals vastgelegd in het aanwijzingsbesluit van de minister van 25 maart 1985 (kenmerk MMA/Mo-7543). De grondslag voor de aanwijzing als beschermd gezicht gaat nadrukkelijk over een samenstel van waarden en over de ruimtelijke kenmerken van de verkavelingstructuur. In dit geval horen daartoe ook de (van oorsprong) onbebouwde delen van de percelen achter de bebouwing langs de Dorpsgracht die een doorzicht noord-zuid over de verkaveling heen mogelijk maakten. Dit kenmerk is verwerkt in de stedenbouwkundige opzet van het plan. Teneinde deze kenmerken te waarborgen is in het bestemmingsplan in artikel 7 'Waarde - beschermd dorpsgezicht' een beschermende regeling opgenomen.

4. 4. Archeologie

In het *Europese Verdrag van Malta*, ondertekend door een groot aantal EU-landen waaronder ook Nederland, is de veiligstelling van het Europese archeologische erfgoed als doelstelling opgenomen. Dit moet met name gestalte krijgen in het ruimtelijke orderingsbeleid. Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving is in september 2007 de *Wet op de archeologische monumentenzorg* (Wamz) in werking getreden. Deze wet maakt deel uit van de gewijzigde Monumentenwet. De kern van de Wamz is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven. De wet verplicht gemeenten bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening te houden met de in hun bodem aanwezige waarden.

De gemeente Steenwijkerland heeft een gemeentelijke archeologische verwachtingskaart. Op die kaart heeft het plangebied zowel een hoge als een lage verwachting. Over het gebied met een hoge verwachtingswaarde (binnen de bebouwde kom), gelegen op het meest zuidwestelijk gelegen deel van het bestemmingsplan ligt (over water en groen) is in artikel 6 'Waarde - Archeologie' een beschermende regeling opgenomen. Hierin staat verwoord dat in dit gebied een archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij bouwwerkzaamheden met een oppervlakte van meer dan 250 m² of meer (gelegen binnen de bebouwde kom) of bij graafwerkzaamheden dieper dan 50 cm. Aangezien dit niet aan de orde is, behoeft geen nader onderzoek plaats te vinden.



Figuur 7. *Fragment archeologische verwachtingenkaart*

Legenda:

Lichtgroen: lage verwachtingswaarde

Oranje: hoge verwachtingswaarde

5. WATERPARAGRAAF

5. 1. Inleiding

In het kader van de watertoets is het waterschap Reest & Wieden om advies gevraagd. Het advies is opgenomen als **bijlage 4**.

5. 2. Beleid ten aanzien van de waterhuishouding

Sinds 1 november 2003 is het verplicht plannen in het kader van de Wet op de Ruimtelijke Ordening te toetsen op water. Het doel van deze 'watertoets' is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen ²⁾. De waterhuishouding bestaat uit de overheidszorg die zich richt op het op en in de bodem vrij aanwezige water, met het oog op de daarbij behorende belangen ³⁾.

Zowel het oppervlaktewater als het grondwater valt onder de zorg voor de waterhuishouding. Naast veiligheid en wateroverlast (waterkwantiteit) moeten ook de gevolgen van het plan voor de waterkwaliteit en verdroging worden onderzocht.

De belangrijkste beleidsdocumenten op het gebied van de waterhuishouding zijn de *Vierde Nota Waterhuishouding*, *Anders omgaan met water: Waterbeleid 21^e eeuw*, de *Europese Kaderrichtlijn Water*, *Beleidslijn ruimte voor de rivier* en de *nota Ruimte*.

De provincie Overijssel geeft richting aan het waterbeleid in de provinciale Omgevingsvisie. Het integrale karakter van de Omgevingsvisie betekent dat het meteen ook het wettelijk verplichte Regionaal Waterplan van Overijssel is. Op de functiekaart worden primaire watergebieden aangegeven. In het bestuurlijke platform Vecht-Zwarte Water is een stroomgebiedvisie opgesteld waarin onder andere de risico's op wateroverlast zijn omschreven.

Waterschap Reest en Wieden heeft haar beleid in het *Waterbeheerplan 2010-2015* omschreven. Het waterschap benadrukt in haar functiezonering de volgende aspecten: de hoogte van de waterpeilen en het gewenste grondwaterregime (GGOR), een optimale wateraanvoer en -afvoer (waterkwantiteit), de waterkwaliteit voor verschillende functies en de inpassing van water in het landschap. Om de functies landbouw en natuur optimaal te bedienen, heeft het waterschap een zone van hydrologische beïnvloeding ingesteld.

Binnen deze zone kunnen ingrepen in de waterhuishouding extra gevoelig zijn voor de aanwezige functies in de omgeving van het plan.

De *Kaderrichtlijnrichtlijn Water* is omvat regelgeving ter bescherming van alle wateren door middel van het stellen van haalbare doelen die in 2015 worden bereikt. De kaderrichtlijn gaat daarbij uit van een benadering vanuit de stroomgebieden.

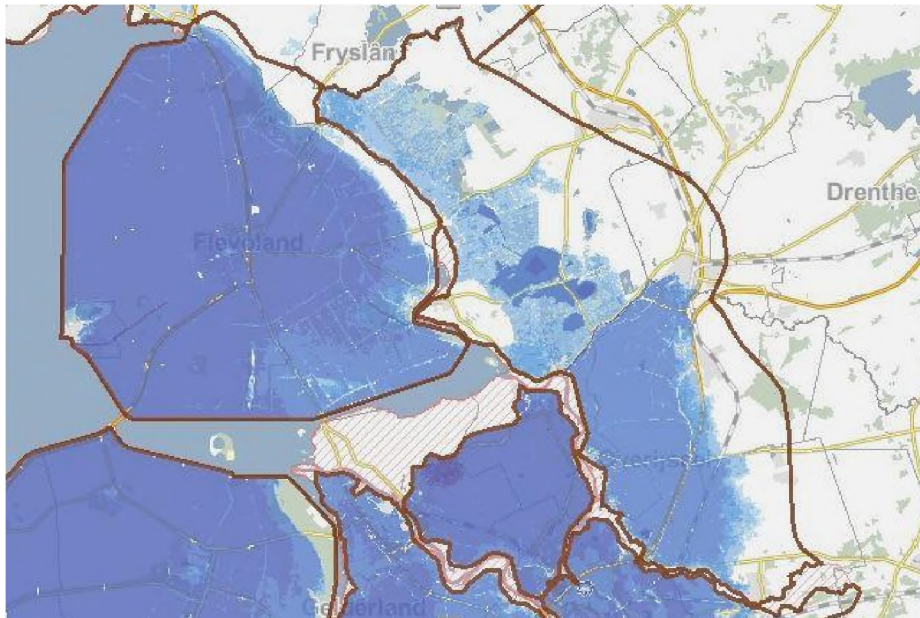
²⁾ Ministerie van Verkeer en Waterstaat (2003), *Handreiking Watertoets II*, Den Haag.

³⁾ Zie artikel in van de Waterwet.

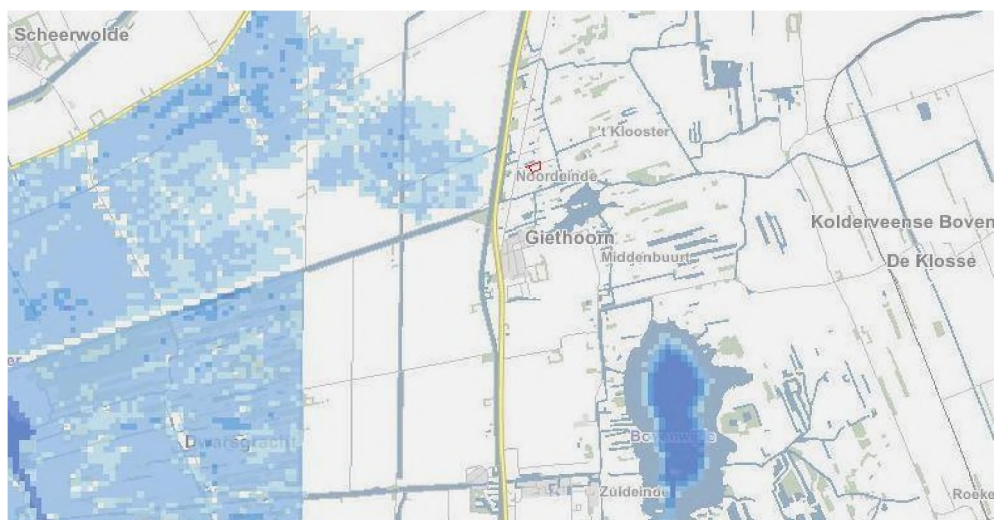
Als laatste wordt in het kader van *Waterbeheer 21^e eeuw* (WB21) extra aandacht besteed aan het voorkomen van wateroverlast en watertekort. Het waterschap zoekt naar duurzame oplossingen en water moet zoveel mogelijk binnen een plangebied worden vastgehouden. Een toename van het verharde oppervlak in risicogebieden of beekdalen moet worden gecompenseerd met extra waterberging. Regenwater dat op verharde oppervlaktes valt en schoon genoeg is, moet zoveel mogelijk worden vastgehouden of worden geborgen. De laatste mogelijkheid is afvoeren via bestaande watergangen.

Overstromingsrisico

Landelijk zijn risiconormen opgesteld voor wateroverlast. Deze geven aan hoe vaak een perceel mag inunderen. Het waterschap heeft daarom bij haar Waterbeheerplan een kaart 'Vertretpunt inrichtingsnormen voorkomen wateroverlast' vastgesteld. Deze kaart laat zien waar het waterschap zich bij herinrichting van het waterschapsgebied op richt. Gekeken naar de onderhavig recreatieterrein is een overschrijdingskans van 1:25 (1%) voor wateroverlast. Het beleid van het waterschap is erop gericht deze normen te behalen. Om wateroverlast te voorkomen zullen de woningen op een aanleghoogte van ten minste 20 cm boven de kruin van de weg worden gebouwd. Op de risicokaart Overijssel staat het dijkkringgebied weergegeven (zie figuur 8). De lichtblauwe kleur geeft aan dat daar maximaal 20 cm overstroming zal plaatsvinden. Wanneer op het plangebied ingezoomd wordt (zie figuur 9), blijkt dat het plangebied een witte kleur kent. Daar is de kans op overstroming dus minimaal en hoeven er geen verdere maatregelen getroffen te worden.



Figuur 8. Dijkkringgebied (bron: risicokaart Overijssel)



Figuur 9. Ingezoomd op Dijkkringgebied met aanduiding ligging plangebied
(bron: risicokaart Overijssel)

5. 3. Waterhuishoudkundige situatie

Grondwater

Volgens het 'verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan' (vGRP) is afgesproken dat in openbare ruimte

- Minder dan 30 dagen per jaar water op het maaiveld staat;
- Minder dan 30 dagen per jaar water in de kruipruimte staat;
- Hooguit 30 dagen per jaar bedraagt de ontwateringsdiepte bij wegen minder dan 0,70 m.

5. 4. Afvoer schoon- en vuilwater

Hemelwater

Volgens het vGRP dient het hemelwater zoveel mogelijk gescheiden te blijven van het vuile afvalwater. Gezien het vele water in de omgeving moet dit probleemloos kunnen.

Afvalwater

Volgens het vGRP is de particulier op eigen terrein (in dit geval de VvE) verantwoordelijk voor de staat van de leidingen die gebruikt worden voor het inzamelen en afvoeren van (afval)water. Op de erfgrans gaat de verantwoordelijkheid over naar de gemeente. Het afvalwater dient dan op 1 locatie aangeboden te worden. In de Kloostersteeg ligt een persleiding, hierop zal aangesloten moeten worden met een gemaal. Volgens de "verordening op de heffing en invordering van een eenmalig rioolaansluitrecht" zal de gemeente dit gemaal plaatsen op kosten van de ontwikkelaar (met eventuele aanpassingen aan de persleiding), daarna zorgt de gemeente voor het beheer en onderhoud (via de jaarlijkse rioolheffing).

5. 5. Watertoets

Bij een toename van het verharde oppervlak wordt het regenwater versneld afgevoerd. Het is daarom van belang dat er compensatie plaatsvindt als gevolg van de versnelde afvoer. Deze compensatie kan worden uitgevoerd door regenwater te infiltreren of te bergen in het plangebied. Deze compensatie verplichting geldt voor het hele beheergebied van het waterschap. Voor middelgrote plannen geldt als regel: 10% van het verharde oppervlak wordt ingezet als wateroppervlak ter compensatie voor de versnelde afvoer van het afstromende regenwater. In het plan wordt een verhard oppervlak van ca. 2000 m² gerealiseerd. Dit houdt in dat een waterbergend oppervlak van ongeveer 200 m² moet worden aangelegd. Compensatie van waterbergend oppervlak vindt plaats door ontgraving nieuwe vaart (noord-zuid), waarmee aan deze verplichting wordt voldaan.

De wateraspecten in het plangebied (kunnen) worden gereguleerd via de keur van het waterschap. Voor werkzaamheden die van invloed kunnen zijn op de waterhuishouding is - met uitzondering van drainagewerkzaamheden - een ontheffing van de waterschapskeur noodzakelijk. Bij de beoordeling van een ontheffingsaanvraag fungeert het waterbeheerplan als toetsingskader. Om onnodig dubbele regelingen te voorkomen is in het bestemmingsplan op dit punt geen aanvullende regeling opgenomen.

6. MILIEUPARAGRAAF

6. 1. Milieu

In onderstaande paragrafen wordt een overzicht gegeven van de voor het nieuw op te stellen bestemmingsplan relevante milieuaspecten.

6. 2. Geluidhinder

In de Wgh is bepaald dat elke weg in principe een zone heeft waarbinnen aandacht aan geluidhinder moet worden besteed.

Dit geldt dus niet voor:

- a. wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- b. wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt.

Binnen deze gebieden wordt vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening geadviseerd na te gaan wat de te verwachten verkeersintensiteit in het verblijfsgebied gaat worden en welke type verharding hier van toepassing is. Leidraad is dat voor de volgende 30 km per uur wegen wel aandacht wordt besteedt aan geluidhinder:

- asfaltwegen met een verkeersintensiteit > 2450 motorvoertuigen per etmaal;
- klinkerwegen met een verkeersintensiteit > 1150 motorvoertuigen per etmaal.

Aangezien recreatiewoningen geen geluidgevoelige functie is, kan nader onderzoek achterwege blijven. De bestaande bedrijfswoning aan de doodlopende Kloostersteeg blijft haar functie behouden.

6. 3. Bodem

Het uitgangspunt voor wat betreft de bodem in het plangebied, is dat de kwaliteit ervan zodanig dient te zijn dat er geen risico's voor de volksgezondheid bestaan bij het gebruik van het plangebied voor het wonen of een andere functie. Het plangebied is in het verleden in gebruik geweest als camping, een recreatieve functie. Deze recreatieve functie blijft behouden. Er is geen reden om aan te nemen dat de bodem in het plangebied niet geschikt is voor de nieuwe functies. Bij de aanvraag omgevingsvergunningen voor de bouw van de recreatiewoningen dient een recent bodemonderzoeksrapport te worden overlegd.

6. 4. Luchtkwaliteit en het besluit NIBM

Een onderdeel van de *Wet milieubeheer* betreft het aspect 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.

De Wet milieubeheer voorziet onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde en;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt of;
- een project “niet in betekenende mate” bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Projecten die “niet in betekenende mate” bijdragen aan de luchtverontreiniging zijn onder andere:

- woningbouwlocaties met niet meer dan 500 nieuwe woningen bij één ontsluitingsweg en 1000 nieuwe woningen bij twee ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 33.333 m² bij één ontsluitingsweg en 66.667 m² bij twee ontsluitingswegen;
- bepaalde landbouwinrichtingen.

Gezien het aantal van 18 (recreatie)woningen in het plangebied en het feit dat er geen sprake is van feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde voldoet het bestemmingplan aan de Wet milieubeheer en zijn er op het gebied van luchtkwaliteit geen belemmeringen te verwachten.

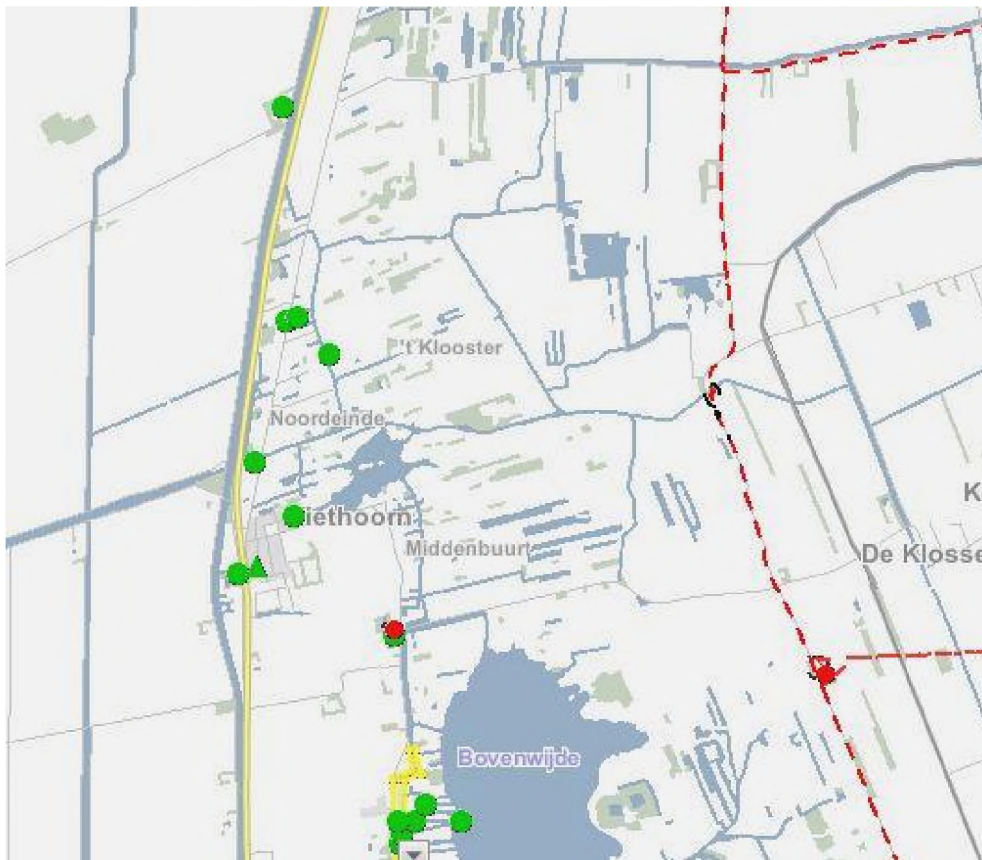
6. 5. Geurhinder

Er zijn geen agrarische activiteiten die een belemmering opleveren.

6. 6. Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de grootte van het overlijdensrisico voor omwonenden als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen. De mate van externe veiligheid wordt bepaald door de grootte van twee te berekenen grootheden: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Deze variabelen geven inzicht in het overlijdensrisico van personen in de omgeving van gevaarlijke stoffen. In oktober 2004 is een nieuwe AMvB in werking getreden, het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen, waarin het externe veiligheidsbeleid voor inrichtingen is vastgelegd. Een belangrijke consequentie van deze AMvB voor het bestemmingsplan is dat er bij het opstellen van een bestemmingsplan rekening moet worden gehouden met het feit dat er geen kwetsbare functies (bijvoorbeeld woningen) binnen een 10⁻⁶ risico-contour van een gevaarzettende functie worden gepland. Bovendien moet gekeken worden naar de beperkt kwetsbare functies binnen zo’n contour.

Uit de risicokaart van de provincie blijkt dat er in en in de nabijheid van het plangebied geen gevaarzettende functies aanwezig. De regeling met betrekking tot externe veiligheid heeft dan ook geen invloed op het onderhavige bestemmingsplan. De gemeente plaatst de inrichting op de risicokaart (zie figuur 10).



Figuur 10. Uitsnede risicokaart (bron: risicokaart provincie Overijssel)

6. 7. Milieuhindercontourenonderzoek

Ten behoeve van de milieuzonering rond bedrijven is door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) 'Bedrijven en milieuzonering' uitgebracht, met daarin een bedrijvenlijst, waarin de bedrijven zijn gecategoriseerd op hun milieueffecten. Deze lijst is opgesteld uitgaande van de standaardbedrijfsindeling (SBI) van het Centraal Bureau voor de Statistiek. De lijst is onderverdeeld in bedrijfsklassen en bedrijfstypen. Afhankelijk van de mate waarin de in deze lijst opgenomen bedrijven milieuhinder (uitgaande van de gemiddelde bedrijfssituatie) kunnen veroorzaken, kent de lijst aan de bedrijven een milieucategorie toe. Naarmate de milieuhinder toeneemt, loopt de milieu-indeling op van 1 t/m 6, met bijbehorende richtlijnafstanden tot woongebieden.

Een kampeerterrein heeft een milieucategorie 3.1. Dat wil zeggen dat de recreatiebestemmingen op minimaal 50 meter uit gevoelige bestemmingen moet liggen. De functie blijft ongewijzigd, dus ook de contour naar de omgeving toe. De bestaande beheerderwoning ligt op circa 44 meter afstand van de woning Beulakerweg 75b. Gezien het feit dat hier sprake is van lintbebouwing in het buitengebied, waardoor hier sprake is van een gemengd gebied, mag hier een kleinere afstand worden gehanteerd van minimaal 30 meter. Hieraan wordt voldaan.

Ten oosten van het plangebied liggen op afstand enkele agrarische bedrijven. De afstand tot deze bedrijven is voldoende groot. Bovendien blijft de functie van het plangebied (recreatie) ten opzichte van de geldende bestemmingsplanregeling onveranderd. In de directe nabijheid van onderhavige locatie liggen een restaurant (Beulakerweg 77, milieucategorie 1, minimale afstand 10 meter), een botenverhuurbedrijf (Molenweg 41, milieucategorie 3.1, minimale afstand 50 meter) en een punterwerf (Beulakerweg 48, milieucategorie 3.1, minimale afstand 50 meter). De afstand tot deze bedrijven is groot genoeg, waardoor deze geen belemmering voor dit plan vormen.

6. 8. Milieubescherming

Milieubescherming betreft het geheel van maatregelen, zoals controle op vervuiling en emissie, wetgeving, onderwijs, preventie etc., met als doel het behoud van een gezonde leefomgeving.

Duurzaamheid

De gekozen materialen welke toegepast worden voor de bouw van de woning zijn streekeigen en duurzaam. Bij de situering van de woning, de plaats van de glasopeningen etc. zal rekening worden gehouden met weersinvloeden. Voor de energievoorziening van de woningen worden verschillende mogelijkheden onderzocht. Van Wijnen Recreatiebouw streeft bij de ontwikkeling, bouw, onderhoud en beheer steeds meer naar een rendabele balans tussen ontwerp, leefbaarheid en duurzaamheid, bijvoorbeeld om de verspilling van grondstoffen tegen te gaan.

Beheer van het park

De bestaande bedrijfswoning wordt eigendom van de VvE. De VvE stelt een beheerder aan voor het park die ook op het park gaat wonen. Hierdoor wordt de kans op vandalisme, inbraak, illegale vuilstort etc. tot een minimum teruggebracht. Ook bij een lage bezetting is er sociale controle. Ook het groenonderhoud, vuilafvoer, klein onderhoud is in goede handen waardoor de kwalitatieve uitstraling van het park behouden blijft.

6. 9. Kabels en leidingen

Met de inwerkingtreding van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) per 1 januari 2011 dient binnen een bestemmingsplan het Plaatsgebonden risico-contour (PR) en Groepsrisico (GR) verantwoord te worden (artikel 11 en 12 Bevb). Op basis van artikel 19 Bevb dient voor 1 januari 2016 het bestemmingsplan in overeenstemming te zijn met het Bevb.

Zoals uit de risicokaart blijkt (zie figuur 10), liggen er in of nabij het plangebied geen hogedruk aardgasleidingen.

6. 10. Overige zones

In het plangebied bevinden zich geen straalpaden en dergelijke.

7. JURIDISCHE OPZET

7. 1. Inleiding

Met het vaststellen van de uitgangspunten en de randvoorwaarden, heeft de beleidskeuze voor de regeling in het plan gestalte gekregen. Deze keuze krijgt haar juridische vertaling in bestemmingen. Deze bestemmingen regelen de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden binnen het plangebied. De bepalingen die betrekking hebben op de te onderscheiden bestemmingen, zijn vastgelegd in de regels en op de verbeelding. Het bestemmingsplan geeft aan voor welke doeleinden de gronden zijn bestemd.

Het bestemmingplan valt onder de Wro, die per 1 juli 2008 gewijzigd is. Dit betekent dat het bestemmingsplan is opgezet volgens de nieuwste wettelijke regelgeving en volgens de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2008, met inachtneming van de aanpassingen die voortvloeien uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) die per 1 oktober 2010 in werking is getreden. De SVBP is per 1 januari 2010 verplicht volgens het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro).

7. 2. Uitgangspunten

De regels zijn vervat in artikelen die onderverdeeld zijn in drie delen.

In de “Inleidende regels” zijn algemene artikelen opgenomen die voor het gehele plan van belang zijn. In artikel 1 zijn omschrijvingen opgenomen van de in het plan voorkomende relevante begrippen. In artikel 2 is vastgelegd op welke wijze dient te worden gemeten. Door deze vaste omschrijving van de begrippen én van de wijze van meten, wordt eenduidigheid in de bedoelingen van het plan gegeven en wordt de rechtszekerheid vergroot.

In de “Bestemmingsregels” zijn de bestemmingen en de gebruiks- en/of bebouwingsmogelijkheden van de betreffende gronden aangegeven. De bestemmingen zijn op alfabetische volgorde benoemd.

In de “Algemene regels” staan artikelen benoemd die voor alle of meerdere bestemmingen gelden. Het betreffen onder andere de voor alle bestemmingen geldende gebruiksregels en de algemeen geldende wijzigingsregels.

7. 3. Toelichting op de planregels

In paragraaf 7.4 wordt een toelichting gegeven op de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de bestemmingen die in dit plan voorkomen. De bestemmingen zijn zo veel mogelijk afgestemd op de standaardregels van de gemeente en het bestemmingsplan Giethoorn-Verblijfsrecreatieterreinen.

7. 4. Bestemmingen

Recreatie – Recreatieterrein

De bestemming Recreatie – Recreatieterrein is zoveel mogelijk afgestemd op de bestemming 'Recreatie – Recreatieterrein 2' uit het bestemmingsplan Giethoorn – Verblijfsrecreatieterreinen. Aangezien er geen bestemming 'Recreatie – Recreatieterrein 1' in het bestemmingsplan voorkomt, is er voor gekozen de bestemming 'Recreatie – Recreatieterrein 2' te wijzigen in de bestemming 'Recreatie – Recreatieterrein'. Met name de maximale bouwhoogte is hierin leidend. De maximale goot- en bouwhoogte bedragen 3 meter, respectievelijk 7 meter. De woningen hebben een maximaal toegestane inhoud van 300 m³ per recreatiewoning. De beheerderwoning is ter plekke aangeduid als "bedrijfswoning". Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de aanduiding "bedrijfswoning" wordt verwijderd mits de betreffende functie ter plaatse is beëindigd, en het aantal gebouwen voor recreatief nachtverblijf wordt vergroot van 18 naar 19. De woningen dienen verspringend binnen het bouwvlak te worden gerealiseerd. Steigers moeten binnen het bouwvlak dan wel de aanduiding steiger worden gerealiseerd. Het wandelpad wordt aangelegd ter plaatse van de aanduiding 'pad'. Ondergrondse bouwwerken zijn niet toegestaan. Wel kan het college van burgemeester en wethouders door middel van een omgevingsvergunning onder voorwaarden hiervan afwijken om een kelder te bouwen. Parkeren in deze kelder is echter uitgesloten.

Tuin

De aanwezige groene afscherming van terreinen wordt bestemd als Tuin ten behoeve van de landschappelijke inpassing en ruimtelijke kwaliteit. Deze gronden blijven gedeeltelijk in eigendom van de VvE. Het plaatsen van kampeermiddelen of het bouwen van recreatieverblijven of andere bouwwerken is binnen deze bestemming niet toegestaan. Parkeren voor eigenaren van de bungalows en bezoekers daarvan is alleen binnen de aanduiding 'parkeerterrein' toegestaan. Het aan te leggen waterbergend vermogen van 200 m² wordt binnen deze bestemming aangelegd. De aansluiting van de parkwegen op de openbare weg zijn uitsluitend daar waar aangeduid toegestaan.

Water

De bestemming "Water" heeft betrekking op het water in de plangebied.

Waarde – Archeologie

Overeenkomstig de standaardregels van de gemeente Steenwijkerland is op een deel van het terrein met een hoge archeologische verwachtingswaarde (binnen de bebouwde kom) de bestemming 'Waarde – Archeologie 2' opgenomen. Aangezien er geen bestemming 'Waarde – Archeologie 1' in het bestemmingsplan voorkomt, is er voor gekozen de bestemming 'Waarde – Archeologie 1' te wijzigen in de bestemming 'Waarde – Archeologie'.

In deze gebieden geldt op basis van geologische en bodemkundige opbouw en aangetroffen archeologische vondsten en relictten een hoge archeologische verwachting. Zones waar, op historische en archeologische gronden archeologische

resten vermoed worden zonder dat de exacte begrenzing daarvan kan worden aangewezen, zijn eveneens als 'met hoge verwachting' aangemerkt.

Het bestemmingsplan treft met een aanvullende bestemming een beschermende regeling. Door het opnemen van een benodigde omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden wordt voorkomen dat er in de gebieden activiteiten kunnen plaatsvinden die onevenredig afbreuk (kunnen) doen aan de archeologische waarden in de bodem. Voor de benodigde omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden is de bodemingreep gekoppeld aan een diepte van meer dan 0,50 meter, over een grotere oppervlakte dan 250 m².

Waarde – Beschermd dorpsgezicht

De voor 'Waarde - Beschermd dorpsgezicht' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en het behoud van het beschermde dorpsgezicht Giethoorn, zoals aangewezen bij besluit van de minister van 25 maart 1985.

De waarden van het beschermde dorpsgezicht komen tot uitdrukking in:

- a. het patroon van grachten, opvaarten, paden en bruggen;
- b. de verkavelingsstructuur, waaronder begrepen de oriëntering van de (hoofd)gebouwen op de gracht en de ligging van gebouwen op verhoogde 'pollen';
- c. de vormgeving van de gebouwen en situering van de gebouwen ten opzichte van elkaar;
- d. de inrichting van de erven (tuinen);
- e. de opgaande beplanting, waarbij plaats, omvang en soort van belang zijn voor de landschappelijke karakteristiek;
- f. de vegetatie en de fauna op de agrarische gronden in natuurgebieden; en, in samenhang daarmee;
- g. het behoud en zo mogelijk de kwaliteitsverbetering van Giethoorn als toeristisch attractiepunt.

7. 5. Algemene regels

Hoofdstuk 3 van de regels bevat bepalingen die van toepassing zijn op meerdere bestemmingen, zodat het uit praktische overwegingen de voorkeur verdient deze in afzonderlijke artikelen onder te brengen. Het gaat hier over een Antidubbeltelregel, Algemene bouwregels, Algemene afwijkingsregels, Algemene procedureregels en Overige regels.

7. 6. Overgangs- en slotregel

In de overgangsregel is het overgangsecht ten aanzien van legaal bestaand gebruik en legale bestaande bouwwerken opgenomen die afwijken van de (nieuwe) bestemming. Het overgangsrecht beschermt de gevestigde belangen of rechten bij een nieuwe, van de bestaande situatie afwijkende regeling. Dit betekent dat be-

staand gebruik en bestaande bouwwerken welke in strijd zijn met het nieuwe bestemmingsplan, maar reeds aanwezig was ten tijde van de voorgaande plannen, onder voorwaarden, mag worden voortgezet, met als doel het uiteindelijk beëindigen van de afwijkende situatie. Voorheen illegale bebouwing en illegaal gebruik worden met het overgangsrecht niet gelegaliseerd.

In de Slotregel van het bestemmingsplan wordt aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald. In dit geval kunnen de regels van het bestemmingsplan aangehaald worden als "Regels van het bestemmingsplan Giethoorn – Kloostersteeg 2 (recreatiepark).

8. FINANCIËLE PARAGRAAF

8. 1. Financiële haalbaarheid

Tegenover de kosten van aankoop van het recreatieterrein en het bouw- en woonrijpmaken van dit gebied staat de verkoop van gronden aan particulieren (de recreatiewoningen) en de Vereniging van Eigenaren (de tot Tuin bestemde gronden). Deze verkoop is kostendekkend. Het plan is dan ook financieel haalbaar.

8. 2. Exploitatieplan

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de realisatie van een recreatiepark met recreatiewoningen mogelijk. Omdat het gaat om een bouwplan zoals opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening, valt het plan onder de grondexploitatieregeling die in de Wro is opgenomen. Formeel dient de gemeente een exploitatieplan op te stellen en deze gezamenlijk met het voorliggende bestemmingsplan vast te stellen. Deze verplichting geldt niet wanneer het kostenverhaal op een andere manier is gewaarborgd, bijvoorbeeld door middel van een overeenkomst.

Overeenkomst / exploitatieplan

Van Wijnen Recreatiebouw ontwikkelt het recreatiepark. De kosten voor de aansluiting op de riolering worden in rekening gebracht op basis van een verordening. Met de ontwikkelaar wordt een anterieure overeenkomst opgesteld, waarin tevens eventuele planschade is meegenomen. De kosten zijn dan ook verzekerd. De raad zal gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen.

8. 3. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Binnen de gemeente Steenwijkerland vinden vele ontwikkelingen plaats op het gebied van nieuwe recreatieve verblijven. Zo wordt er een aantal grootschalige verhuurparken met centrale faciliteiten ontwikkeld en gerealiseerd. Daarnaast worden er vele campings omgebouwd tot chaletparken, waarbij de chalets met de ondergrond worden verkocht. De geplande ontwikkeling op het plangebied is kleinschalig, onderscheidend en van een hoog niveau. Het plangebied is ook gelegen in het meest oorspronkelijk deel van Giethoorn buiten de toeristische drukte. Uit een eerste marktonderzoek is gebleken dat veel mensen de drukte van hun werk in de weekends willen ontvluchten en kiezen voor de aankoop van een recreatiewoning. Belangrijk bij de keuze is de locatie en de bereikbaarheid vanuit de woonplaats. De waterrijke omgeving, de kwaliteit van mogelijke verhuur, het professionele beheer, de bereikbaarheid, kortom deze locatie voldoet aan de vraag. Ook voor de verhuur is er, gezien de stijgende vraag vanuit de seniorenmarkt veel vraag.

9. INSPRAAK EN OVERLEG

9. 1. Te volgen procedure

Het bestemmingsplan doorloopt de in de Wro vastgelegde bestemmingsplanprocedure. Tijdens deze procedure zijn er verschillende momenten waarop burgers en belanghebbenden hun zienswijze op het plan kenbaar kunnen maken.

Daarnaast is het plan voorafgaand aan de vooroverleg- en inspraakprocedure op 7 juli 2012 met een (afvaardiging) van de buurt en met Gieters Belang besproken. Bij dit overleg was zowel de gemeente als de projectontwikkelaar betrokken. In het kort is stilgestaan bij de voorgeschiedenis en de planhistorie van onderhavig terrein. Daarna zijn de huidige plannen voor het terrein gepresenteerd aan de hand van plankaarten, tekeningen en foto impressies. Het plan is in zijn algemeenheid goed ontvangen.

9. 2. Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het voorontwerpbestemmingsplan Giethoorn – Kloostersteeg 2 (recreatiepark) aan een de hierna genoemde instanties verstuurd met het verzoek te reageren vóór 29 augustus 2012:

1. Provincie Overijssel;
2. Waterschap Reest en Wieden;
3. Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed;
4. Monumenten-/welstandscommissie Het Oversticht.

9. 3. Uitkomsten vooroverleg

Alle instanties hebben gereageerd. De overlegreacties zijn in het navolgende samengevat en daar waar nodig van een gemeentelijke reactie voorzien.

Ad 1. Provincie Overijssel

De provincie constateert in eerste instantie dat het plan voorziet ten behoeve van een kwaliteitsimpuls van het bestaande terrein in de realisering van 27 recreatiewoningen op de locatie van een voormalige camping die plaats bood aan circa 65 stacaravans .

Ten aanzien van het beleid, wordt geadviseerd om naast de beschrijving van het provinciaal ruimtelijk beleid in te gaan op de ter plaatse geldende ontwikkelingsperspectieven en gebiedskenmerken en op de wijze waarop hier in het plan rekening mee is gehouden.

Reactie: Opgemerkt moet worden dat het gaat om een recreatieterrein ten behoeve van 18-19 recreatiewoningen in plaats van de door de provincie vermelde 27. Laatstgenoemd aantal is in een eerder stadium (in een oud plan) wel aan de orde geweest, maar inmiddels achterhaald. Voor wat betreft het aantal standplaatsen op de voormalige camping moet worden opgemerkt dat uit de vergunning van de camping blijkt dat er 90 kampeerplaatsen aanwezig

zijn. Binnen de huidige regelgeving heeft de camping nog een capaciteit van 65 stacaravans.

Het advies om in te gaan op de ter plaatse geldende ontwikkelingsperspectieven, hebben wij opgevolgd in die zin dat hieraan in hoofdstuk 3 aandacht is besteed.

Voorts constateert de provincie dat ten behoeve van dit plan is nader overlegd over de relatie van het plan met het Natura 2000 gebied De Wieden en dat uit de toegezonden rapporten is gebleken dat er geen effecten zijn te verwachten zijn voor het Natura 2000 gebied De Wieden. De provincie stemt in met de conclusies van deze rapporten.

Geconstateerd wordt dat het plan in overeenstemming is met het provinciaal beleid, waarmee is voldaan aan het ambtelijke vooroverleg als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening.

Reactie: De gemeente is content met het feit dat ingestemd kan worden met het plan. De opmerkingen van de provincie zijn ter kennisgeving aangenomen.

Ad 2. Waterschap Reest en Wieden

Het waterschap geeft per email van 29 augustus 2012 te kennen dat de bestemming en de grootte van het plan een geringe invloed heeft op de waterhuishouding. Geconcludeerd wordt dat de procedure in het kader van de watertoets goed is doorlopen conform de handreiking watertoets III en om die reden een positief wateradvies wordt afgegeven.

Ad 3. Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed

De Rijksdienst deelt bij brief van 20 juli 2012 in eerste instantie mee dat het proces dat al een aantal jaren loopt nu tot een alleszins binnen het beschermde gezicht aanvaardbare en kwalitatieve ontwikkeling heeft geleid. De vermelding in paragraaf 1.1 dat de Rijksdienst geïnformeerd is doet volgens haar tekort aan het intensieve overleg dat is gevoerd over het plan.

Reactie: Deze reactie is ter kennisgeving aangenomen. Paragraaf 1.1. is aangepast aan de opmerking van de Rijksdienst.

Voorts wordt opgemerkt dat paragraaf 4.3 vermeldt dat zich binnen het plangebied geen cultuurhistorische waarden / objecten bevinden. Geadviseerd wordt om dit aan te passen conform het voorstel van de Rijksdienst.

Reactie: De gemeente kan zich vinden in de suggestie van de Rijksdienst en heeft paragraaf 4.3 op dit onderdeel aangepast.

Verder geeft de Rijksdienst te kennen enigszins teleurgesteld te zijn in het feit dat het bestemmingsplan een regeling in de vorm van een wijzigingsbevoegdheid bevat die het mogelijk maakt een recreatiewoning toe te staan in de beheerderswoning. Het permanente beheer door een beheerder was en is naar het inzicht van de

Rijksdienst juist een element in het plan en de exploitatieopzet dat de Rijksdienst heeft overtuigd van de duurzame kwaliteitsbedoelingen van het plan en daarmee ook het positieve advies.

Reactie: Het uitgangspunt is dat de op het voormalige kampeerterrein aanwezige beheerderwoning niet wordt afgebroken en als zodanig in gebruik blijft. De wijzigingsbevoegdheid is uitsluitend opgenomen, indien door onvoorziene omstandigheden dit gebruik niet kan worden gewaarborgd. Om in die situatie te voorkomen dat het pand als (permanente) burgerwoning wordt gebruikt of leeg komt te staan, is naar onze mening het enige alternatief het in gebruik nemen als recreatiewoning. Om die reden achten wij het gewenst dat de wijzigingsbevoegdheid in stand blijft.

Ten slotte geeft de Rijksdienst aan vanzelfsprekend positief te staan tegenover de voorgestelde voorrangsregeling (artikel 12.2.1.) en de adviesfunctie voor de monumenten-welstandscommissie (artikel 7.3.4).

Reactie: Deze reactie is ter kennisgeving aangenomen.

Ad 4. Monumenten-/welstandscommissie Het Oversticht

Het Oversticht merkt op dat in de toelichting van het bestemmingsplan ontwerpen staan voor woningen waarover volgens de welstand nog geen positief advies heeft uitgebracht.

Als dit plan op deze wijze wordt voortgezet ontstaat de situatie dat de raad positief beslist over een (schets)ontwerp waarover de welstands/ monumentencommissie zich nog geen oordeel heeft kunnen vellen, aldus Het Oversticht.

Reactie: In bijlage 1 is een schetsontwerp opgenomen voor de inrichting van het plangebied. Over dit schetsontwerp heeft het Oversticht op 14 juli 2011 positief geadviseerd. Dit schetsontwerp is nader uitgewerkt in de figuren 1 en 2 van de toelichting. Het gaat hierbij om een indicatie waar is aangegeven hoe de recreatiewoningen er uit zouden kunnen komen te zien. In paragraaf 1.2 is dit ook expliciet verwoord in die zin dat is aangegeven dat er sprake is van 'sfeerbeelden'. Er is dus geen sprake van een definitief ontwerp van de woningen die in het bestemmingsplan worden vergund. Het bestemmingsplan biedt immers alleen de planologische basis om de woningen te kunnen realiseren, niet om de woningen te mogen realiseren, hiervoor is een omgevingsvergunning nodig. Bij de aanvraag voor omgevingsvergunning zal een welstandsadvies worden gevraagd.

De raad neemt dus ook geen beslissing over het uiterlijk van de woningen in het kader van de bestemmingsplanprocedure, maar beslist alleen over het bestemmingsplan waarin ze worden toegestaan.

Overigens is voor het plan een beeldkwaliteitplan opgesteld dat tegelijkertijd met het onderhavige ontwerpbestemmingsplan in procedure zal worden gebracht. Bij de totstandkoming van dit beeldkwaliteitplan is Het Oversticht betrokken. Het beeldkwaliteitplan wordt net als het bestemmingsplan door de raad vastgesteld. Binnen de kaders van het vastgestelde bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan kunnen de recreatiewoningen uiteindelijk met omgevingsvergunning worden gebouwd.

9. 4. Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van 18 juli tot en met 28 augustus 2012 in het kader van de inspraak ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om een reactie op het plan te geven. Er is één inspraakreactie ingekomen.

9. 5. Uitkomsten inspraak

De inspraakreactie is in het navolgende samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien.

Ingevolge de Wet bescherming persoonsgegevens zijn de NAW-gegevens (Naam, Adres, Woonplaats) van de inspreker niet nader genoemd.

Inspreker geeft aan dat de gemeente niet over een heldere visie van de toekomstige structuur van het dorp beschikt en daar kennelijk ook weinig prioriteit aan geeft. Ruimtelijk wordt het beleid bepaald door ad hoc besluiten naar aanleiding van ingekomen aanvragen.

Het voorliggende plan voorziet in de mogelijkheid voor en huisjesterrein op een voormalig kampeerterrein dat er volgens insprekers nooit had moeten komen. Nu het kampeerterrein ter ziele is, zou het weer in de oorspronkelijke staat moeten worden teruggebracht in plaats van dat er een terrein voor recreatiewoningen wordt ontwikkeld. De ligging nabij en deels in het beschermde dorpsgezicht Giethoorn is reden genoeg om geen verdere versterking toe te staan, aldus inspreker. Volgens inspreker is in 2008 ook door de gemeenteraad uitgesproken dat er geen verdere versterking mag plaatsvinden in beschermde dorpsgezichten. In het geldende bestemmingsplan is een ruime groene buffer van 100 meter breed opgenomen tussen de bebouwing van het beschermde dorpsgezicht en de overige bebouwing, hetgeen ook de wens was van de Giethoornse bevolking, zoals neergelegd in de dorpsvisie. Hiervan wordt nu afgeweken naar aanleiding van de wens van een projectontwikkelaar.

Reactie: Zoals door inspreker ook wordt geconstateerd is er sprake van een voormalige camping. Mede vanwege economische omstandigheden is deze camping ophouden te bestaan. Omdat er een recreatieve bestemming op het terrein ligt, is het terrein uiteindelijk overgenomen door een projectontwikkelaar met als doel om dit terrein een kwalitatieve impuls te geven die aansluit op het verblijfsrecre-

atieve gebruik. Het terugbrengen in de oude staat, zoals door insprekers wordt voorgesteld, is in dit soort situaties vanwege allerlei omstandigheden en factoren niet mogelijk (eigendom, plan-schade e.d.). Om die reden heeft de gemeente juist ingestemd met de plannen, teneinde tot een kwalitatieve verbetering van het verblijfsrecreatieve aanbod te komen.

Het plan is intensief overlegd met de welstands- en monumenten-commissie Het Oversticht, de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed en de provincie. Zoals uit paragraaf 9.3 ook blijkt, kunnen deze instanties instemmen met het project en is met name de rijksdienst positief over de wijze waarop het uiteindelijke plan tot stand is gekomen.

Voorts geeft inspreker aan dat het plan bijdraagt aan een verdere versnippering van het aanbod aan accommodaties in plaats van een duidelijke zonering aan de westzijde van het kanaal. Kleine parkjes zijn volgens inspreker slecht verhuurbaar en zal op den duur leiden tot permanente bewoning.

Reactie: De ontwikkeling van het plan vindt plaats door een projectontwikkelaar, waardoor het ondernemersrisico bij de ontwikkelaar ligt. Overigens kan worden opgemerkt dat het de algemene tendens is dat kwaliteitsverbetering van het verblijfsrecreatieve aanbod veelal aanslaat. Het project past dan ook goed binnen het gemeentelijk beleid om de verblijfsmogelijkheden voor de toerist te verbeteren. Volledigheidshalve moet hieraan worden toegevoegd dat het gaat om de herontwikkeling een bestaand verblijfsrecreatief terrein en er geen sprake is van een nieuw terrein op een geheel andere locatie.

Voor wat betreft de opmerking met betrekking tot permanente bewoning kan worden gesteld dat dit uitdrukkelijk niet zal worden toegestaan en de gemeente hierop zal handhaven.

===