

Ruimtelijke onderbouwing De Wilgen 11 te Giethoorn



Initiatiefnemers: Dons en Troost



Datum: 20 december 2017
Status: definitief
Opsteller:



ZUIDEMA
Omgevingsrecht

Inhoudsopgave

1 Inleiding	2
Aanleiding	2
Ligging projectgebied	2
Leeswijzer	2
2 Beschrijving van het project	3
Huidige situatie	3
Ruimtelijke ontwikkeling	3
Planologische aspecten	4
3 Beleid	5
Rijksbeleid	5
Provinciaal beleid	7
Gemeentelijk beleid	10
4 Omgevingsaspecten	15
Milieuzonering	15
Bodem	16
Geluid	16
Luchtkwaliteit	17
Externe veiligheid	17
Cultuurhistorie	18
Water	19
Ecologie	20
Duurzaamheid en Energie	20
Kabels en Leidingen	21
Parkeren	21
6 Uitvoerbaarheid	22

1 Inleiding

Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens op het perceel De Wilgen 11 te Giethoorn vier (twee-onder-een-kap) woningen met bijbehorende bergingen te realiseren. Dit bouwplan is in strijd met de beheersverordening 'Giethoorn'.

Voor de voorgenomen (ruimtelijke) ontwikkeling kan met toepassing van een omgevingsvergunning, afwijken strijdig gebruik, medewerking worden verleend. Ten behoeve van de aanvraag daartoe zal aangetoond moeten worden dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Deze ruimtelijke onderbouwing voorziet daarin.

Ligging projectgebied

Het projectgebied is gelegen in een van de nieuwbouw wijken van Giethoorn, gemeente Steenwijkerland. Het projectgebied is plaatselijk bekend als De Wilgen 11, Giethoorn.

Leeswijzer

De ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgezet. In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van het project. In hoofdstuk 3 worden het provinciale, waterschaps- en gemeentelijk beleid beschreven. Vervolgens worden in hoofdstuk 4 de diverse omgevings- en milieukundige aspecten besproken. Hoofdstuk 5 gaat in op de financiële- en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het project.

2 Beschrijving van het project

Huidige situatie

Het projectgebied is plaatselijk bekend als De Wilgen 11 te Giethoorn, kadastraal bekend als gemeente Brederwiede, sectie A, nummer 633. Het projectgebied is gelegen in het deel bekend als de Middenbuurt van Giethoorn. De voormalige bebouwing is reeds verwijderd. Het perceel is voorzien van gras en wordt periodiek gemaaid.



Afbeelding 1, luchtfoto bestaande situatie met aanduiding plangebied
(bron google maps)

In de huidige beheersverordening heeft het perceel de bestemming “Maatschappelijk”. Waarbinnen woningbouw bij recht niet is toegestaan. Er was voor het projectgebied reeds een vergunning verleend voor het realiseren van 3 woningen (De Wilgen 9, 9a en 11). Deze vergunning en daarbij behorende vrijstelling zijn echter ingetrokken bij besluit van 17 april 2013.

Ruimtelijke ontwikkeling

Opdrachtgever is voornemens om op het perceel De Wilgen 11 te Giethoorn vier woningen met bergingen te realiseren. De woningen worden gebouwd als 2 blokken met twee-onder-een-kap woningen.

Voor dit project is op 11 november 2016 reeds een aanvraag omgevingsvergunning bouwen ingediend. De aanvraag is geregistreerd onder nummer WABO/2016/3903. Aangezien het bouwplan in strijd is met de geldende beheersverordening is de aanvraag, op grond van artikel 2:10 tweede lid Wabo, mede aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor een activiteit planologisch strijdig gebruik, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c Wabo.

De woningen worden gebouwd als een twee-onder-een-kap. De vormgeving is eenvoudig, in twee bouwlagen met een kap. Deze bouwstijl is passend in het straatbeeld. De woningen zijn evenals de andere woningen aan de straat De Wilgen georiënteerd met een duidelijke voorgevel aan de straatzijde. Elke woning heeft een eigen oprit en parkeergelegenheid op eigen perceel. In de paragraaf “parkeren” is aangegeven op welke wijze voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid.



Afbeelding 2, situatietekening project 2362 blad 1, gew. 10 november 2016)

Planologische aspecten

Het projectgebied ligt in het bestemmingsplan Beheersverordening Giethoorn, vastgesteld 18 juni 2013, en is daarin aangeduid als “Giethoorn – Tussengebied”. Deze aanduiding verwijst naar de bepalingen van het voormalig bestemmingsplan Giethoorn – Tussengebied. Het projectgebied is daarin aangeduid met de bestemming “Bijzondere Doeleinden”. Op gronden met deze Bestemming is de bouw van woningen en daarbij behorende bouwwerken niet bij recht toegestaan.

Intussen heeft met ingang van 20 december 2016 het ontwerpbestemmingsplan Giethoorn ter inzage gelegen. Het projectgebied is in dit ontwerp bestemmingsplan aangeduid met de bestemming “Maatschappelijk” en voorzien van een bouwvlak. Tevens is een beperkt deel van het projectgebied aangeduid met de dubbelbestemming “Waarde-Archeologie 2”.

Ook binnen dit in procedure zijnde bestemmingsplan is de bouw van woningen en daarbij behorende bouwwerken niet bij recht toegestaan.

Betreffende dit voornemen is vooroverleg gevoerd door de initiatiefnemer. Namens het college van burgemeester en wethouders is medewerking uitgesproken om dit project middels een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan mogelijk te maken.

Het college van burgemeester en wethouders kan op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) met een omgevingsvergunning van het bestemmingsplan afwijken en medewerking verlenen aan dit project

3 Beleid

Rijksbeleid

2.1 Nota Ruimte

De Nota Ruimte, onderdeel van de planologische kernbeslissing Nationaal Ruimtelijk Beleid, bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland. De nota bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. Het gaat om de inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030. In de nota benadrukt het Rijk, net als in voorgaande nota's, opnieuw het belang van sterke steden in een vitaal platteland. Bundeling van wonen en werken in stedelijke gebieden en stedelijke vernieuwing en verdichting zijn de speerpunten van het rijk.

In de Nota Ruimte staat 'ruimte voor ontwikkeling' centraal, met als motto "decentraal wat kan, centraal wat moet". Het rijk is verantwoordelijk voor de nationale ruimtelijke hoofdstructuur, voor projecten van nationaal belang, en voor de 'spelregels' om te zorgen voor een generieke basiskwaliteit in heel Nederland. Provincies en gemeenten hebben bij regionale en lokale kwesties het voortouw. In de Nota Ruimte is voor heel Nederland een aantal algemene 'regels' opgenomen. Deze verzekeren bij elkaar de 'basiskwaliteit' waar de Nota van spreekt. Er is daarmee een heldere ondergrens geschapen op het gebied van veiligheid, milieu, verstedelijking, groen en water. De Realisatie van de basiskwaliteit ligt bij provincies en gemeenten. Het rijk beperkt zich tot het aangeven van kaders en normen.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Het Ministerie van Infrastructuur en Milieu heeft een nieuwe structuurvisie opgesteld: de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig'.

De doelstelling van dit beleid is samengevat:

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar & veilig. Daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Amvb Ruimte)

Het besluit algemene regels ruimtelijke ordening (hierna: Barro) borgt een aantal van de nationale ruimtelijke belangen uit de Nota Ruimte en voormalige PKB's in regelgeving. De Barro bevat algemene regels voor bestemmingsplannen.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Sinds 1 oktober 2012 kennen we de Ladder voor duurzame verstedelijking. Deze ladder, die is geregeld in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), beoogt zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren door een motivering verplicht te stellen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen.

Deze ontwikkelingen moeten in de toelichting bij het bestemmingsplan worden gemotiveerd aan de hand van drie stappen of treden (artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro):

1. een beschrijving dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
2. een beschrijving in hoeverre in die actuele regionale behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;
3. indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

In juni 2016 heeft de Minister van IenM een aantal wijzigingen van de Ladder voorgesteld. Deze wijzigingen treden per 1 juli a.s. in werking. Een belangrijke wijziging is dat de hiervoor beschreven afzonderlijke treden worden losgelaten. De eerste en de tweede trede worden samengevoegd en de derde trede komt te vervallen, waardoor sprake zal zijn van een meer integraal afgewogen toets. Van een ladder kunnen we dan dus eigenlijk niet meer spreken. Daarnaast wordt de uitgebreide motivering beperkt tot nieuwe stedelijke ontwikkelingen buiten het bestaand stedelijk gebied. Verder wordt het in de praktijk als lastig ervaren begrip 'actuele regionale behoefte' vervangen door het eenvoudiger begrip 'behoefte' en wordt een nieuw onderdeel toegevoegd waarmee het mogelijk wordt een dubbele Laddertoets bij flexibele planvorming te voorkomen.

De Ladder is uitsluitend van toepassing op 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen'. Wat onder het begrip 'stedelijke ontwikkeling' moet worden verstaan, volgt uit artikel 1.1.1, eerste lid, onder i, van het Bro: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Volgens de Handreiking Ladder voor duurzame verstedelijking van het Ministerie van IenM vallen onder het begrip 'andere stedelijke voorzieningen' onder meer accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoor sport en Leisure.

Ondanks het bestaan van deze definities is het niet altijd duidelijk of een bepaalde ontwikkeling onder het begrip 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' valt en of de Ladder dus van toepassing is. In de loop der jaren heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een behoorlijk aantal uitspraken gedaan over welke ontwikkelingen nu wel of niet onder dit begrip vallen.

Het project voorziet in de planologische inpassing van vier woningen binnen bestaand bebouwd gebied. Op basis van de geldende beheersverordening is ter plaatse de bouw ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen mogelijk. Op basis van bestaande jurisprudentie kan gesteld worden dat er geen nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt (zie AbRvS 5 november 2014, nr. 201402621/1/R2).

Het voorgenomen project voldoet daarmee aan artikel 3.1.6 tweede lid onder a van het Besluit ruimtelijke ordening.

Trede 2: De ontwikkelingen die met dit project mogelijk worden gemaakt vinden plaats in bebouwd gebied. Het perceel heeft zijn bestaande maatschappelijke functie reeds langere duur verloren en komt in aanmerking voor herontwikkeling. Vanwege de ligging van het perceel binnen een bestaand woongebied ligt een herontwikkeling met meest voor de hand.

Dit bestemmingsplan maakt ten hoogste 4 woningen mogelijk. In het dorp Giethoorn is behoefte aan woningen aanwezig. Daarentegen zijn er in deze koopklasse geen woningbouwkavels meer uit te geven.

Voorname is gebaseerd op een uitgevoerde marktanalyse door Van Ditshuizen makelaardij, waaruit blijkt dat dit project voorziet in een behoefte van een lokaal van karakter. De rapportage van de analyse is bijgevoegd als bijlage 1.

Trede 3: Omdat er sprake is van een stedelijke herstructurering en ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied is deze trede niet van toepassing.

Verantwoording

Het projectgebied is gelegen binnen bestaand bebouwd gebied, gelegen buiten de nationale ruimtelijke hoofdstructuur. Tevens is het project van dien beperkte omvang dat geen sprake kan zijn van een project van nationaal belang. Daarmee dienen de provincies en gemeente de 'basiskwaliteit' te verzekeren. Dit geschied door middel van het provinciaal en gemeentelijk beleid.

Het projectgebied heeft geen directe relatie met een van de kaarten of bepalingen van het de Rijksstructuurvisie of van de AMvB Ruimte en daarmee is er in dezen geen sprake van strijd met de AMvB Ruimte en de SVIR. Bij het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) als uitgangspunt genomen.

Verder moet geconcludeerd worden dat op basis van artikel 3.1.6, tweede lid Bro er in de onderhavige situatie sprake is van een duurzame stedelijke ontwikkeling.

Het Rijksbeleid staat de gewenste ontwikkelingen zoals opgenomen in dit bestemmingsplan niet in de weg.

Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Overijssel 2017

De Omgevingsvisie Overijssel 2017, Beken kleur (vastgesteld 12 april 2017) bevat samen met de Omgevingsverordening het ruimtelijke beleid van de provincie Overijssel.

De Omgevingsvisie is een integraal beleidsplan voor de fysieke leefomgeving waarin het streekplan, het verkeer- en vervoerplan, het waterhuishoudingsplan en het milieubeleidsplan zijn samengevoegd.

Hoofddambitie van de Omgevingsvisie is: *'een toekomst vaste 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.

De Omgevingsverordening is een juridisch instrument dat zorgt dat het provinciale beleid van de Omgevingsvisie doorwerkt in plannen van andere overheden.

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

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

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

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

Generieke beleidskeuzes

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

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

Ontwikkelingsperspectieven

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

De ontwikkelingsperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent door vertaald 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 lust- en Leisure laag) 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.

Toetsing aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Generieke beleidskeuzes

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

- artikel 2.1.2, Principe van concentratie;
- artikel 2.1.5, Ruimtelijke kwaliteit;
- artikel 2.2.2, Nieuwe woningbouwlocaties.

In artikel 2.1.2. lid 1 is aangegeven: *“Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend 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: *“In de toelichting op bestemmingsplannen wordt onderbouwd dat de nieuwe ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken. In het kader van toelichting als bedoeld in lid 1 wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze toepassing is gegeven aan de vier-lagen-benadering die in de Omgevingsvisie Overijssel is neergelegd en op welke wijze de Catalogus Gebiedskenmerken is gebruikt bij de ruimtelijke inpassing. In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt gemotiveerd dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief die in de Omgevingsvisie Overijssel voor het gebied is neergelegd.”*

In artikel 2.2.2 aangegeven: *“Bestemmingsplannen en projectbesluiten voorzien in de totstandkoming van nieuwe woningbouwlocaties voor zover de nieuwe woningbouwlocatie naar aard, omvang en locatie in overeenstemming is met een woonvisie waarover overeenstemming is bereikt met de buurgemeenten en met Gedeputeerde Staten van Overijssel. In afwijking van het bepaalde in lid 1 geldt de eis van overeenstemming met buurgemeenten niet voor buurgemeenten buiten de provincie Overijssel. In dat geval is het voldoende dat aangetoond is dat afstemmingsoverleg heeft plaatsgevonden.”*

Met dit project worden 4 woningen mogelijk gemaakt. In het dorp Giethoorn is behoefte aan woningen vanuit de eigen inwoners dan wel voormalig inwoners. Daarentegen zijn er in deze koopklasse geen woningbouw kavels dan wel nieuwbouw woning meer te koop. Dit project voorziet in een behoefte van een lokaal van karakter. In de bijgevoegde marktanalyse door Van Ditshuizen makelaardij, blijkt dat dit project voorziet in een lokale behoefte. De rapportage van de analyse is bijgevoegd als bijlage 1.

In de paragraaf “gebiedskenmerken” is onderbouwd aangegeven op welke wijze dit project bijdraagt aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken.

Ontwikkelingsperspectieven

Het projectgebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief “Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken”.

In dorpen buiten de stedelijke netwerken mag worden gebouwd voor de lokale behoefte aan wonen, mits onderbouwd en regionaal afgestemd. Herstructurering en transformatie van de woon-, werk-, voorzieningen- en mixmilieus dienen bij te dragen aan het vitaal en aantrekkelijk houden van dorpen. Van belang is de stedelijke ontwikkeling altijd af te stemmen op de kenmerken van het watersysteem, bijvoorbeeld in laaggelegen gebieden bij bouw- en evacuatieplannen rekening houden met risico's op overstroming of wateroverlast. Herstructurering en transformatie kunnen ook bijdragen aan de energietransitie.

Verantwoording

Dit project voorziet in de herontwikkeling van een braakliggend terrein met de bestemming “Bijzondere Doeleinden”. Het perceel en bebouwing hebben reeds jaren hun functie verloren. De locatie is gelegen binnen bestaand bebouwd gebied van het dorp Giethoorn. Het betreft een inbreidingslocatie. Met dit project worden 4 woningen mogelijk gemaakt. De invulling is passend in het straatbeeld en de functies van omliggende gronden. Deze herontwikkeling geeft een passende invulling aan deze inbreidingslocatie.

Gebiedskenmerken

Bij de Omgevingsvisie is de Catalogus Gebiedskenmerken vastgesteld. Hierin wordt aangegeven hoe de provincie de ruimtelijke kwaliteit wil realiseren. De aanwezige gebiedskenmerken in zowel de groene omgeving als de stedelijke omgeving zijn tot stand gekomen door soms eeuwenoude processen. De provincie hanteert hierbij een lagenbenadering. In totaal zijn er vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en de lust- en Leisure laag).

Bij de natuurlijke laag valt het projectgebied onder de 'Laagveengebieden (in cultuur gebracht)'. Bij de agrarische laag maakt het projectgebied onderdeel uit van het land 'Laagveenontginningen'. Binnen de stedelijke laag valt het in het 'Informele trage netwerk'. De lust- en Leisure laag geeft aan dat het projectgebied binnen de aanduiding 'donkerte' ligt.

Laagveengebieden bestaan uit een samengesteld landschap van rietland op een pakket veenlagen (kraggen) en vaarten, afgewisseld met bos. Het gebied is ontstaan door turfwinning, rietteelt en extensieve veehouderij. Delen van dit gebied zijn verder in cultuur gebracht als veenweidegebied of polder. De ambitie voor de Wieden en Weerribben als grootste laagveenmoeras van Europa, is gebieden aan elkaar te verbinden via een brede overgangszone en het ontwikkelen als een groot aaneengesloten (half) natuurlijk vaar- en recreatielandschap, met hoge biodiversiteit, met aanliggende kernen als poorten naar de natuur.

De ambitie voor de "Laagveenontginningen" 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 met weidevogels geven dit landschap grote belevingswaarde.

In het gebied 'Informele trage netwerk' bestaat de ambitie om de ligging en de dichtheid van het netwerk in te zetten om de intensiteit van het gebruik te sturen. Daarnaast wil men het erfgoed langs het informele trage netwerk benutten om de toeristische aantrekkelijkheid van gebieden te vergroten.

De provincie Overijssel stuurt erop dat in de donkere gebieden alleen minimaal noodzakelijke toepassing van licht wordt toegepast. Dit vereist het selectief inzetten en richten van kunstlicht. Met dit project wordt op een kavel binnen het bestaande bebouwde gebied een nieuwe gebruiksinvulling gegeven. Met deze ontwikkeling worden de voornoemde kenmerken en ambities ter hoogte van het projectgebied niet aangetast.

Dit project is in overeenstemming met het provinciaal beleid.

Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Steenwijkerland, Waardevast landschap

De gemeente Steenwijkerland heeft de toekomstvisie, Waardevast landschap, ontwikkeld. Deze bevat een integrale visie op de ontwikkelingen van de gehele gemeente tot 2030. Steenwijkerland wil voor eigen inwoners, toeristen, dagjesmensen, en bewoners van omringende gemeenten dé plek zijn om de natuur en historische kernen te beleven. Voor inwoners een fijne plek om te wonen. En voor bedrijven een goede vestigingsplek.

In de visie staat centraal dat iedere kern zijn eigen karakter heeft. De ene kern heeft aantrekkingskracht op toeristen door een herkenbaar cultuurhistorisch profiel, terwijl in andere kernen goed wonen centraal staat. Daarbij is aangegeven dat in Giethoorn de balans tussen wonen

en toerisme in evenwicht is. Hoewel er in 2030 vaak minder mensen wonen dan nu, blijven de kernen geliefde plekken om te wonen, juist door de kleinschaligheid. Jongeren, ouderen en gezinnen wonen door elkaar heen. De woningvoorraad dient aan te sluiten bij de behoefte.

De voorkeur voor woningbouw ligt bij transformatie en inbreiding vóór uitbreiding. Zo wordt kwaliteit toegevoegd.

Woonvisie Steenwijkerland 2017 - 2021

In de woonvisie is de koers aangegeven die de gemeente Steenwijkerland wil varen op het gebied van wonen. Daarbij dient de woonvisie om prestatieafspraken te kunnen maken met de woningcorporaties in de gemeente.

Met deze woonvisie wordt ingezet op een nieuwe koers waarbij aandacht voor transformatie van leegkomend vastgoed een belangrijke rol speelt. Het voorrang geven aan transformatie van leegkomend vastgoed, boven nieuwbouw, draagt bij aan de leefbaarheid en de kwaliteit van wonen in het algemeen en kan verpaupering worden tegengegaan.

Steenwijkerland wil dat de bestaande woningprogrammering goed aansluit bij de behoefte, zowel in aantallen als woningtypen. Daarbij zullen op kleinschalige basis toevoeging van woningen in de zuidelijke kernen mogelijk gemaakt worden, waarbij transformatie voorrang krijgt op nieuwbouw. Met transformatie van leegstaand vastgoed (winkels, scholen, bedrijfsgebouwen, karakteristieke agrarische erven) en waar nodig, aanpak van verloedering en verpaupering tegengaan en daarmee tegelijk voorzien in woningen die passen bij de huidige vraag. In de woonvisie wordt met transformatie van leegstaand of leegkomend (maatschappelijk) vastgoed zowel fysieke transformatie als functieverandering bedoeld.

Er is hier geen sprake van transformatie (van leegstaand vastgoed), aangezien de huidige bebouwing is gesloopt. Er worden in dit geval woningen toegevoegd aan de bestaande woningvoorraad. Er zijn hiervoor mogelijkheden (indien kleinschalig) opgenomen in de woonvisie. Transformatie krijgt voorrang, echter in dit geval vindt inpassing in de bestaande kern plaats op locatie van voormalige bebouwing.

In de nabije omgeving van het projectgebied is de voormalige basisschool aanwezig. Verder is in de nabije omgeving geen sprake van (langdurige) leegstand van panden. Voor de voornoemde basisschool is nog geen nieuwe invulling bekend. Het perceel met bebouwing is in het geldende bestemmingsplan aangeduid met de bestemming 'Maatschappelijk'. Binnen deze bestemming is een gebruik voor een fors aantal maatschappelijke doeleinden mogelijk. Het is daarmee zeer goed mogelijk dat de basisschool een binnen de bestemming een passende nieuwe invulling zal verkrijgen. Daarmee is te stellen dat er in de omgeving geen concrete transformatie locaties aanwezig zijn welke voorgang zouden moeten krijgen ten opzicht van dit project.

Met de wijziging naar een woonbestemming en daarbij de mogelijkheid tot de bouw van woningen met bijbehorende berging, is passend aan de ambities en doelstellingen van de Woonvisie.

Beleidsnotitie Facetbeleid

In de Beleidsnotitie Facetbeleid, vastgesteld d.d. 16 februari 2011, is voor een breed scala aan onderwerpen facetbeleid opgesteld. Deze facetten (beleidsaspecten) zijn ondergebracht in een aantal thema's. Hierbij wordt gedacht aan onder ander beleid ten aanzien van horeca of detailhandel, maar ook aan-huis-verbonden-beroepen en mantelzorg. In deze notitie is per thema achtereenvolgens het huidige Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid samengevat, waarna dit

wordt toegepast op de facetten waarvoor nieuw dan wel aanvullend beleid gewenst is. Per facet is vervolgens een uitgangspunt geformuleerd dat richting geeft aan de definitieve uitwerking van het beleid. Die uitgangspunten betreffen sectorale wensen.

In dezen is sprake van een af gekaderd project tot de bouw van vier woningen met bijbehorende bergingen. Er is met dit project voldoende rekening gehouden met de uitgangspunten zoals aangegeven in de beleidsnotitie Facetbeleid. De uitgangspunten worden daar waar van toepassing behandeld in de paragrafen van Hoofdstuk 4.

Welstandsnota 2004

De Welstandsnota 2004, vastgesteld d.d. 13 april 2004, gaat over de kwaliteit van de bebouwing in de gemeente Steenwijkerland. Oude- en nieuwe gebouwen in al hun verscheidenheid vormen met elkaar het aanzien van de gemeente. In de welstandsnota wordt beschreven hoe de gemeente om wil gaan met de gebouwde omgeving, hoe een welstandsadvies tot stand komt en op welke aspecten en criteria de welstandscommissie zich daarbij baseert. Bovendien biedt de nota voor de welstandscommissie een beoordelingskader.

Giethoorn is gelegen binnen het welstandsgebied Laagveenlandschap – Kraggenlandschap. Er is een tweedeling gemaakt in het beschermd dorpsgezicht en het overige deel van Giethoorn. In dezen is geen sprake van het beschermd dorpsgezicht. Voor het overige deel van Giethoorn zijn de welstandscriteria tevens gericht op het behouden van de bebouwingskarakteristieken. Er is een onderscheid gemaakt tussen Beulakerweg, de woonwijken en het bedrijventerrein. Naast het bestemmingsplan biedt de welstandsnota het kader waarbinnen bouwplannen ontworpen en beoordeeld moeten worden.

Het project zal beoordeeld worden op basis van de welstandsnota.

Visie op wonen en leefbaarheid, Duurzaam vitaal

De Visie op wonen en leefbaarheid – duurzaam vitaal geeft de visie van de gemeente Steenwijkerland weer op het gebied van wonen en leefbaarheid. De visie is opgedeeld in zeven hoofdlijnen, namelijk:

1. De burger geeft vorm en inhoud aan de leefbaarheid; de gemeente faciliteert binnen zekere kaders;
2. Huisvesting voor alle doelgroepen, met bijzondere aandacht voor (jonge) gezinnen en senioren;
3. Goede afstemming van wonen-welzijn-zorg;
4. Van kwantiteit naar duurzame kwaliteit: investeren in de bestaande woningvoorraad
5. Bouwen waar de vraag manifest is;
6. Realistische groei van Steenwijkerland: bouwen voor eigen behoefte en een beperkte bovenlokale functie;
7. Gemeente als woonregisseur.

In het kader van dit project is een marktanalyse uitgevoerd door Van Ditshuizen makelaardij. Daaruit blijkt dat dit project voorziet in een behoefte van een lokaal van karakter. De rapportage van de analyse is bijgevoegd als bijlage 1.

In de gemeentelijke Visie op Wonen en Leefbaarheid (2012) is uitgesproken dat de gemeente in principe in alle kernen ruimte wil zoeken om te bouwen, als er sprake is van een 'manifeste lokale woningvraag'. In deze notitie wordt verwoord wat er wordt bedoeld wordt met manifeste lokale woningvraag en welke uitgangspunten daarbij worden gehanteerd. De inhoud biedt een kader voor het beoordelen van aanvragen voor het toevoegen van woningen in de kernen van Steenwijkerland en kan daarnaast worden gebruikt voor informatievoorziening aan de inwoners van Steenwijkerland.

Steenwijkerland houdt rekening met een beperkte groei van het aantal huishoudens tot 2020, daarna stabilisatie van de bevolkingsontwikkeling en na 2040 krimp. De beperkte groei van de komende jaren wordt verwacht in een aantal (grotere) kernen, terwijl andere kernen met een afname van het aantal huishoudens geconfronteerd kan worden.

In de huidige plancapaciteit wordt uitgegaan van een woningvraag van 100-125 nieuwe woningen per jaar tot en met 2020. Deze plannen concentreren zich op een beperkt aantal (grotere) kernen. Steenwijkerland zet in op het versterken van de bestaande kernen en wijken.

Zoals aangegeven zet Steenwijkerland in op manifeste lokale woningvraag. Met manifeste lokale woningvraag wordt bedoeld de vraag naar woonruimte die zich voordoet bij een natuurlijk persoon of een collectief van natuurlijke personen die op dat moment woonachtig is/zijn in een kern waar geen of nauwelijks bestaande woningen in de gewenste categorie te koop staan en geen uitgeefbare plancapaciteit beschikbaar is. De marktanalyse uitgevoerd door Van Ditshuizen makelaardij geeft deze behoefte en aanvulling op het (gebrek aan) bestaand aanbod weer.

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 project vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening verenigbaar is met de eisen die aan de omgeving worden gesteld. Het project dient een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te waarborgen en de belangen van omwonenden niet te schaden.

Opdrachtgever is voornemens op het perceel De Wilgen 11 te Giethoorn vier woningen met bergingen te realiseren. De woningen worden gebouwd als 2 blokken met twee-onder-één-kap woningen

Milieuzonering

Een goed woon- en leefklimaat wordt bereikt als er 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 in de omgeving van het projectgebied functies voorkomen die kunnen worden gehinderd door dit project of waarvan het project juist hinder ondervindt.

In de nabijheid (straal 50 meter) van het project gebied is een voormalig schoolterrein gelegen, welke nu braak ligt in afwachting van een nieuwe invulling. De overige functies zijn wonen.

Bedrijven en milieuzonering

Volgens de geldende beheersverordening zijn de gronden van de voormalige basisschool bestemd tot "Bijzondere doeleinden". De gronden op de kaart die zijn aangewezen voor "bijzondere doeleinden" zijn bestemd voor sociale-, maatschappelijke-, medische-, educatieve-, culturele- en/of religieuze doeleinden. Dat zou kunnen zijn een school, kinderopvang, dorps huis, kerk en dergelijke. Volgens de VNG handreiking Bedrijven en milieuzonering behoren scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs tot SBI-code 852, 8531, Kinderopvang tot SBI-code 8891 en kerkgebouwen en buurt- en clubhuizen tot SBI-code 9491, allen aangeduid met categorie 2. In dezen is uitgegaan van een invulling op de locatie van een instelling dan wel bedrijf van maximaal categorie 2 met een bijbehorende richtafstand van (maximaal) 30 meter.

De afstand tussen het bestemmingsvlak "maatschappelijk" ter hoogte het voormalige schoolterrein en het project gebied bedraagt ca 9.5 meter. De afstand van de in dezen te bouwen woningen tot bestemming het bestemmingsvlak "maatschappelijk" bedraagt circa 14,6 meter. De afstand van de in dezen te bouwen woningen tot bestemming het bouwvlak binnen de bestemming "maatschappelijk" bedraagt circa 25 meter.

Daarbij zal bij een nieuw te vestigen maatschappelijke functie een afweging plaats moeten vinden. Daarbij zal de direct aangrenzende woningen van derden richtinggevend zijn. In dat kader is door de regionale uitvoeringsdienst IJsselland geadviseerd om op voormalige schoollocatie maximaal een categorie 1 functie toe te staan.

Gezien voornoemde zal een nieuw te vestigen functie ter plaatse van de voormalige school niet meer wordt belemmerd in dit project dan in de bestaande situatie, met op kortere afstand gelegen woningen, reeds het geval is. Gezien voornoemde is ten behoeve van dit project sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Vanuit het aspect milieuzonering zijn er geen belemmeringen betreffende dit project.

Bodem

In het kader van een ruimtelijke procedure dient gemotiveerd te worden dat de bestemming (functie) die met de gevraagde (project) afwijking wordt toegelaten, passend wordt geacht in relatie tot de bodemkwaliteit. Er is met dit project sprake van de toevoeging van een gevoelige functie.

Ten behoeve van dit project is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door AvA Milieuonderzoek te Zwartsluit. Het onderzoek en constatering zijn weergegeven in het rapport van 6 juli 2017 met project nummer 17235-AvA (zie bijlage 3). In het rapport is de volgende eindconclusie aangegeven:

“De bovengrond op het perceel is niet geheel vrij van verontreiniging. De toplaag van een groot deel van de locatie is licht verontreinigd met PAK als gevolg van het voorkomen van kolengruis en puin. Er is een gehalte gemeten van 16 mg/kg.d.s. in een mengmonster van de kolengruis en puin bevattende bovengrond (4 deelmonsters). Aangenomen mag worden dat dit een representatief en gemiddeld gehalte aan PAK zal zijn voor de kolengruis en puin bevattende bovengrond. Er is geen vermoeden van een ernstig geval van bodemverontreiniging met PAK op de locatie waarbij de Interventiewaarde (40 mg/kg.d.s.) zal worden overschreden in een bodemvolume groter dan 25 m³. Derhalve wordt aanvullend/ nader onderzoek naar de verontreiniging aan PAK niet nodig geacht.

Bij licht verhoogde gehalten zullen geen risico's voor milieu en volksgezondheid voorkomen en hoeft geen vervolgonderzoek plaats te vinden.

Met de gevolgde onderzoeksstrategie is de algemene milieuhygiënische kwaliteit ter plaatse van de bouwlocatie op het perceel voldoende vastgelegd.

Voor wat betreft de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem hoeven er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen beperkingen te worden gesteld aan het gebruik van het perceel en bestaan er geen bezwaren tegen de voorgenomen bouw van de woningen.”

Vanuit het aspect bodem worden er geen belemmeringen betreffende dit project verwacht.

Geluid

Met dit project is er sprake van de toevoeging van 4 woningen welke zijn aan te merken als een geluidsgevoelig object. Op grond van de Wet geluidhinder is daarom een akoestische afweging in het kader van dit project benodigd.

In beginsel dient conform de Wet geluidhinder binnen de zone van een weg akoestische afweging plaats te vinden. Echter op grond van artikel 75 lid 2 onder b is het voornoemde niet van toepassing voor wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt. In geval van de wegen gelegen binnen de bebouwde kom van Giethoorn, alsmede de wegen nabij het projectgebied, geldt een 30 km zone.

De Beulakerweg is echter een 50 km weg. Het projectgebied is gelegen binnen zone 200 meter van deze weg. Daarmee is ten gevolge van het wegverkeer op de Beulakerweg een afweging vereist betreffende de wet geluidhinder.

De voorgenomen woningen zijn gelegen op een afstand van circa 85 meter van de Beulakerweg. Het projectgebied wordt voor het overgrote deel door bestaande bebouwing afgeschermd voor het geluid vanaf de Beulakerweg. Op het perceel van de voormalige basisschool zal een nieuwe invulling met bij behorende bebouwing worden voorzien, waarmee het project gebied geheel is afgeschermd voor het geluid vanaf de Beulakerweg. Op basis van het voornoemde is het de verwachting dat de voorkeurswaarde op de voorgevel van de voorgenomen woningen niet wordt overschreden.

In het kader van de omgevingsvergunning bouwen zullen de minimale geluidisolatie eisen van het Bouwbesluit in acht worden genomen.

Vanuit het aspect geluid zijn er vooralsnog geen belemmeringen betreffende dit project.

Luchtkwaliteit

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

Luchtkwaliteitsnormen, vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als aannemelijk is dat aan één of aan 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.

Er is in dezen sprake van een project dat 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

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 de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen.

In het kader van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), gelezen in samenhang met de regels omtrent externe veiligheid, moet worden onderzocht of er sprake is van aanwezigheid van risicobronnen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft en dienen plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR) en de eventuele toename hiervan, te worden bepaald.

Met dit project is de bouw van vier woningen met bergingen voorzien.

Plaatsgebonden Risico

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar op overlijden van een onbeschermd individu op een bepaalde locatie naar aanleiding van een incident met gevaarlijke stoffen. Voor het PR zijn getalsnormen vastgesteld. Voor nieuwe situaties is de maximale toelaatbare overlijdenskans van een persoon 10^{-6} per jaar (1 op een miljoen). Dit betekent dat de grenswaarde wordt overschreden als de voorgenomen woning zich tussen de 10^{-6} risicocontour en de inrichting of transportroute bevinden.

In de nabijheid van het project gebied zijn geen buisleidingen, routes voor transport van gevaarlijke stoffen dan wel bedrijven welke werken met gevaarlijke stoffen, gelegen.

Wel is het projectgebied gelegen binnen het invloedgebied van de Beulakerweg, welke middels ontheffingen wordt gebruikt voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. De ontheffing geldt voor het bevoorraden van een propaan tank bij een camping.

De voorgenomen woningen zijn gelegen op een afstand van circa 85 meter van de Beulakerweg. Het projectgebied wordt voor het overgrote deel door bestaande bebouwing afgeschermd vanaf de Beulakerweg. Op het perceel van de voormalige basisschool zal een nieuwe invulling met bijbehorende bebouwing worden voorzien, waarmee het projectgebied geheel is afgeschermd vanaf de Beulakerweg.

Groepsrisico

Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht voor te toevoeging van een kwetsbaar object binnen het invloed gebied (200 meter) van een transport route. Daarbij dient te worden ingegaan op de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp en de mogelijkheden van zelfredzaamheid. Tevens dient te worden ingegaan op de rekenkundige hoogte van het groepsrisico, de huidige en te verwachten personendichtheid in het projectgebied, de mogelijkheden voor het treffen van maatregelen ter reductie van het groepsrisico en de mogelijkheden voor ruimtelijke alternatieven met een lager groepsrisico. Dit laatste kan achterwege blijven als het groepsrisico relatief laag is (kleiner dan 10% van de oriëntatiewaarde) of als de toename van het groepsrisico relatief klein is (kleiner dan 10%). Als het groepsrisico groter is dan de oriëntatiewaarde dient altijd te worden ingegaan op alle genoemde aspecten van het externe risico.

De wijziging van het groepsrisico door de voorgenomen woningen van dit project bedraagt te toename van vier gezinnen of te wel 12 personen. Om te bepalen of er een groepsrisicoberekening en verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk is, dient te worden getoetst aan de vuistregels uit de Handleiding risicoanalyse transport (HART). Het bevoorraden van 1 propaantank leidt tot ongeveer 10 vervoersbewegingen per jaar over de Beulakerweg. De omgeving is te typeren als een rustige woonwijk met aan twee zijden bebouwing. De dichtstbijzijnde woning ligt op ongeveer 15 meter van de Beulakerweg waar 50 km per uur mag worden gereden.

Op grond van bovenstaande wordt 10% van oriënterende waarde van het groepsrisico pas overschreden als er meer dan 3200 vervoersbewegingen met propaan/LPG plaatsvindt. Deze aantallen worden in dezen niet behaald. Dit betekent dat op grond van het Besluit externe veiligheid transportroutes geen berekening en verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk is. Er hoeft in dit geval dan ook geen advies van de veiligheidsregio te worden ingewonnen.

Vanwege externe veiligheid is er geen belemmering om deze (project)afwijking te verlenen.

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 cultuurhistorie ofwel de aanwezigheid van monumenten of archeologisch waardevolle gebieden.

Historische ontwikkeling

Giethoorn is gelegen in een laagveengebied in de kop van Overijssel. Voordat de eerste bebouwing ontstond, was deze omgeving een nat en moerassig gebied aan de voet van het hoger gelegen Drents Plateau.

In de twaalfde eeuw ontstaan hier drie kleine nederzettingen met boerderijen, ongeveer ter hoogte van het huidige Jonen en Dwarsgracht. Vanuit die nederzettingen wordt het land in gebruik genomen voor akkerbouw. In deze periode in de tweede helft van de 16e eeuw komt onder invloed van de kanalisering de turfproductie en handel op gang. Het accent verschuift van akkerbouw naar turfproductie. Doordat de turfproductie een aanzienlijke uitbreiding kent in de 17e eeuw, verandert

Giethoorn gaandeweg van een agrarisch dorp naar een dorp dat als voornaamste bestaansbron de turfproductie en -handel heeft. Er verrijst een tweede bebouwingslint: de huidige Dorpsgracht. Dit tweede bebouwingslint gaat de ruggengraat van het dorp vormen: de kiem voor de huidige hoofdstructuur is daarmee gelegd. In de 18e eeuw blijft Giethoorn langs de Dorpsgracht verder groeien en verdichten. In de loop van de 19e eeuw groeit Giethoorn verder waarbij er aan het Binnenpad een zeer dicht bebouwd lint ontstaat. Er ontstaan paden langs het water zodat de kavels ook over land bereikbaar worden.

In de tweede helft van de 20e eeuw verbetert de ontsluitingsstructuur van Giethoorn. Paden worden verbreed en toegankelijk voor de auto en langs het kanaal wordt een nieuwe verbinding met Steenwijk aangelegd (N334), deels over de bestaande Beulakerweg. Een andere ontwikkeling is de schaalvergroting en mechanisatie in de landbouw waardoor de landbouw als bestaansbron in de kern Giethoorn in belang afneemt. Het toerisme in het zuiden van het dorp neemt deze rol over. In Giethoorn ontstaan veel terreinen voor zomerhuisjes en kampeeraccommodaties. Ook breidt het dorp zich uit door middel van verdichting langs de Beulakerweg en een aantal nieuwe woonwijken. De bebouwingsstructuur langs de Dorpsgracht blijft echter intact en wordt in 1985 aangewezen als 'beschermd' dorpsgezicht samen met Dwarsgracht.

Monumenten

De binnen het dorp Giethoorn zijn een aantal rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten aangewezen. Het projectgebied is op ruime afstand van enig gebouwd monument gesitueerd, zodat de voorgenoemde ontwikkeling niet van enige invloed kan zijn op deze beschermde gebouwen.

Bij besluit van 28 augustus 1981 is een deel van Giethoorn aangewezen tot een van rijkswege beschermd dorpsgezicht. Het projectgebied is gelegen buiten het aangewezen gebied.

Archeologie

In het ontwerpbestemmingsplan Giethoorn is een beperkt deel van het projectgebied aangeduid met de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie 2". Op grond van de ontwerpregels is betreffende de gronden met deze dubbelbestemming voor aanvragen om een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken met een oppervlakte groter dan 250 m² een archeologisch rapport in te dienen.

De gezamenlijke oppervlakte van de te bouwen woningen en bergingen gelegen binnen de met archeologische waarde 2 aangeduide gronden is geringer dan de gestelde oppervlakte van 250 m².

Dit project voegt zich in een bestaand bebouwd gebied en doet geen onevenredige afbreuk aan de cultuurhistorische en/of archeologische waarden van Giethoorn.

Water

Overstromingsrisico

Volgens de risicokaart Nederland is ter plaatse van het projectgebied sprake van een kleine kans op overstroming. Daarbij is aangegeven dat sprake is van een beschermd gebied. Het projectgebied is daarbij gelegen in het zogenaamde overstroombare gebied in geval van een dijkdoorbraak. Daarbij is aangegeven dat de maximale stroomsnelheid niet relevant (lager dan 0.5 m/s per diepte meter). Er geen aantal potentieel inwoners getroffen worden door een mogelijke overstroming aangegeven. Bij een dijkdoorbraak zal er sprake zijn van wateroverlast van beperkte aard.

Digitale watertoets

Op 6 mei 2017 is de digitale watertoets uitgevoerd. Op basis van deze digitale toetsing heeft het waterschap Drents Overijsselse Delta aangegeven dat de korte procedure kan worden gevolgd. Concreet betekent dit dat direct door kan worden gegaan met de planvorming onder de voorwaarde dat de standaard waterparagraaf wordt toegepast (zie bijlage 1).

De voorgenomen woningen zullen worden aangesloten op het bestaande (gescheiden) rioolstelsel. Daarmee is infiltratie van het hemelwater in de bodem niet vereist voor dit project. Het te bepalen vloerpeil zal rekening worden gehouden met adviezen betreffende de grondwaterstand alsmede de peilhoogtes ter hoogte van de omliggende percelen.

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 Wet natuurbescherming. De gebiedsbescherming vindt plaats via Vogel- en Habitatrichtlijn ('Natura 2000-gebieden').

Het projectgebied is gelegen in een bestaande woonwijk en is omringd door woonpercelen, waardoor het projectgebied kan worden aangemerkt als verstoord en heeft geen bijzondere functie voor beschermde plant- of diersoorten. Het perceel ligt braak en het is onwaarschijnlijk dat beschermde flora en fauna schade wordt toegebracht, wordt verjaagd dan wel wordt aangetast. Ten behoeve van de te bouwen woningen behoeven geen bomen te worden gekapt en geen waterlopen te worden gedempt.

Vanwege de ligging een bestaande woonwijk, de bestaande staat en inrichting van het project gebied is het aannemelijk dat met de nieuwbouw geen beschermde flora en fauna schade wordt toegebracht, wordt verjaagd dan wel wordt aangetast.

Het project gebied is gelegen op circa 430 meter van het NNN gebied 'De Wieden', welke tevens onderdeel is van de Ecologische hoofdstructuur (EHS). Dit gebied is aangeduid als 'Habitatrichtlijngebied' en 'Vogelrichtlijngebied'. In De Wieden bevindt zich het grootste laagveenmoeras van Europa, waar het zogenaamde trilveen voorkomt. Tevens komt de zeldzame Grote Vuurvlinder, Roerdomp, Purperreiger en de Zwarte Stern voor. Het bebouwde gebied valt buiten het feitelijke habitat- en vogelrichtlijngebied. Gelet op de ligging van het projectgebied in een bestaande uitbreidingswijk van Giethoorn alsmede de omvang van het project, zal deze geen effect hebben op dit NNN-gebied dan wel de daarin voorkomende biotopen en habitat.

Daarnaast dient bij werkzaamheden de algemene zorgplicht van de Wet Natuurbescherming te worden betracht.

Duurzaamheid en Energie

In de Notitie Nieuwe Energie gemeente Steenwijkerland is de ambitie en doelstellingen op het gebied van nieuwe energie tot 2020 bepaald. De notitie beschrijft een strategische routekaart waarin wordt aangegeven waarop de gemeente gaat inzetten met betrekking tot energiebesparing en opwekking van hernieuwbare energie. De gemeente heeft als ambitie dat in 2020 al het huishoudelijke energiegebruik wordt opgewekt met energie uit (duurzame) energiebronnen binnen de eigen gemeentegrenzen en in regionaal verband.

De te bouwen woningen zijn voorzien van een dusdanige isolatie(waarde) van de buitenschil, dat voldaan wordt aan de EPC-eis van 0,4.

Kabels en Leidingen

Bij aanvang van de bouwwerkzaamheden zal een zogenaamde Klikmelding worden gedaan om eventuele kabels en leidingen binnen het plangebied in beeld te brengen.

De kaart 'Nutsvoorzieningen (27-06-2017, Provincie Overijssel) – WFS' is nagezien betreffende de ligging van verschillende soorten leidingen, zoals aardgastransportleidingen, buisleidingen en hoogspanningsleidingen. Daarnaast zijn straalpaden van zendstations en ontvangstations opgenomen, en ook de informatie over laagvliegroutes en luchthavens. Daarbij is gebleken dat er geen straalpaden over het projectgebied zijn gelegen.

Parkeren

Burgemeester en wethouders hebben op 10 maart 2015 de Nota Parkeernormen 2015 gemeente Steenwijkerland vastgesteld. Deze nota vormt het toetsingskader voor het hanteren van parkeernormen bij (ver)bouwaanvragen en stelt de eisen aan het aantal en de kwaliteit van de per functie (wonen, werken en diverse voorzieningen) aan te leggen parkeerplaatsen.

Het college acht het hanteren van parkeernormen van belang om de vraag naar en aanbod van parkeerplaatsen met elkaar in evenwicht te houden. Bij bouwplannen (nieuwbouw, verbouw, herontwikkeling etc.) ontstaat extra parkeerbehoefte. De hoeveelheid en de kwaliteit van de extra te realiseren parkeerplaatsen wordt berekend aan de hand van parkeernormen. Hierdoor wordt een verhoging van de parkeerdruk in de openbare ruimte voorkomen.

De hoogte van de parkeernormen wordt onder andere aan de hand van de stedelijkheids-graden en de indeling van de stedelijke zones bepaald. Ook is gekeken naar het gemiddelde autobezit per huishouden in Steenwijkerland. Voor de gemeente Steenwijkerland is de klasse weinig stedelijk van toepassing. In de normering is rekening gehouden met een aandeel van bezoekers van 0,3 parkeerplaatsen per woning.

Met dit project worden 4 stuks twee-onder-een-kap woningen bedoeld voor de verkoop mogelijk gemaakt. Giethoorn wordt volgens het beleid aangemerkt als "buitengebied".

Volgens bijlage 1 van het beleid is de parkeernorm voor een koop, twee-onder-een-kap in het "buitengebied" 1.8 parkeerplaats per woning. Voor het totale project is daarmee ten minste 7.2 parkeerplaatsen nodig zijn.

De woningen zullen elk worden voorzien aan oprit welke ruimte biedt voor 2 (personen) auto's. Daarmee wordt voor de met dit project voorgenomen woningen in de voornoemde 7.2 parkeerplaatsen voorzien.

5 Uitvoerbaarheid

Financiële uitvoerbaarheid

Het gaat om een particulier initiatief waarbij de initiatiefnemers garant staan voor de economische uitvoerbaarheid van het project. De initiatiefnemers en de gemeente hebben hiervoor een anterieure overeenkomst ondertekend. Eventuele planschadekosten en aan dit project verwante kosten komen daarmee voor rekening van de initiatiefnemers. Ook de kosten die gepaard gaan met de uitvoering van deze afwijking zullen door de initiatiefnemers worden gedragen.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De aanvraag omgevingsvergunning dient te worden voorbereid volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure. Daarmee zal het ontwerp besluit gedurende zes weken ter inzage liggen. Gedurende deze termijn kan een ieder een zienswijze kenbaar maken.

Vooruitlopend op de voorbereidingsprocedure zijn de omwonenden geïnformeerd over dit project tijdens een inloop bijeenkomst op 19 oktober 2017 tussen 19:00 en 20:00. Voor deze avond zijn de bewoners van De Wilgen 1 t/m 23 (oneven nr.), De Wilgen 2 t/m 20, 26, 28, 30 en 32 (even nr.), De Berken 2 t/m 38 (even nr.) en Kerkweg 4 t/m 16 (even nr.) schriftelijk uitgenodigd. Tijdens de inloopavond zijn overweging positieve reacties ontvangen. Men maakt zich over het algemeen zorgen over braakliggende locaties en men wenst invulling van deze locaties. Betreffende wen reactie over overlast van achterstallig onderhoud aan het aanwezige groen zal actie ondernomen worden door de initiatiefnemer.

Bij de definitieve besluitvorming zal het college de ingekomen zienswijzen in overweging nemen. Vervolgens zal het besluit op de aanvraag gedurende zes weken ter inzage liggen. Gedurende deze termijn kunnen belanghebbenden beroep indienen bij de rechtbank.