

Gemeente Steenwijkerland

**BESTEMMINGSPLAN GIETHOORN -
UITBREIDING HOTEL DE HARMONIE**

**BESTEMMINGSPLAN GIETHOORN -
UITBREIDING HOTEL DE HARMONIE**

CODE 129937 / 21-04-2020

Inhoudsopgave

Toelichting

1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Plangebied	1
1. 3. Planologische regeling	2
1. 4. Leeswijzer	2
2. HUIDIGE SITUATIE EN ONTWIKKELINGEN	3
2. 1. Huidige situatie	3
2. 2. Beschrijving initiatief	4
2. 3. Het ontwerp	5
2. 4. Ruimtelijke inpassing	7
2. 5. Uitgangspunten	11
3. BELEIDSKADER	12
3. 1. Inleiding	12
3. 2. Rijksbeleid	12
3. 3. Provinciaal beleid	13
3. 4. Gemeentelijk beleid	17
4. ACTUELE WAARDEN	20
4. 1. Inleiding	20
4. 2. Ecologie	20
4. 3. Cultuurhistorie	24
4. 4. Archeologie	25
5. WATERPARAGRAAF	27
5. 1. Inleiding	27
5. 2. Watertoets	27
5. 3. Overstromingsrisico	28
6. MILIEUPARAGRAAF	29
6. 1. Milieu	29
6. 2. Geluidhinder	29
6. 3. Bodem	30
6. 4. Luchtkwaliteit en het besluit NIBM	30
6. 5. Externe veiligheid	30
6. 6. Milieuhindercontouren	31
6. 7. Activiteitenbesluit	31
6. 8. Kabels en leidingen	32
6. 9. Overige zones	32
7. JURIDISCHE OPZET	33
7. 1. Inleiding	33
7. 2. Uitgangspunten	33

7. 3.	Toelichting op de planregels	33
7. 4.	Bestemmingen	34
7. 5.	Algemene regels	36
7. 6.	Overgangs- en slotregel	36
8.	UITVOERBAARHEID	37
8. 1.	Inleiding	37
8. 2.	Economische uitvoerbaarheid en grondexploitatie	37
8. 3.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37
9.	OVERLEG EN INSPRAAK	39
9. 1.	De te volgen procedure	39
9. 2.	Overleg	39
9. 3.	Inspraak	39
9. 4.	Uitkomsten inspraak	40

Bijlagen

Bijlage 1	Natuurtoets inclusief rapportages stikstofdeposities
Bijlage 2	Archeologisch onderzoek
Bijlage 3	memo Verkeer en parkeren Hotel De Harmonie Giethoorn
Bijlage 4	Onderbouwing ladder voor duurzame verstedelijking
Bijlage 5	Raadsbesluit 19 juni 2018
Bijlage 6	Tussenuitspraak Raad van State 24 december 2019

1. Inleiding

1. 1. Aanleiding

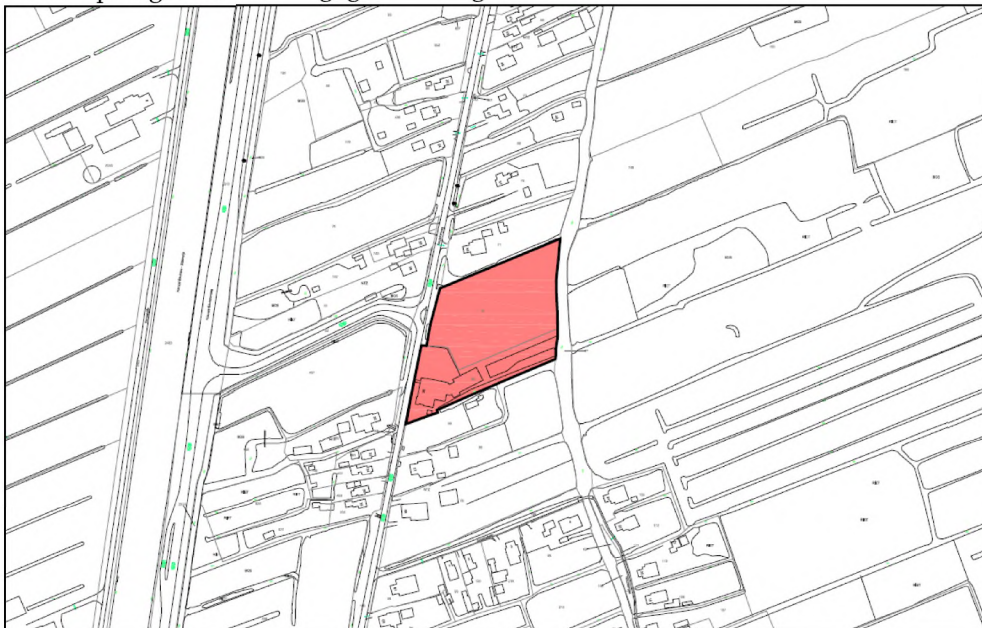
In het noorden van Giethoorn ligt het Hotel de Harmonie. Het betreft een op het achterliggende water en het Nationaal Park Weerribben – De Wieden georiënteerd hotel van waaruit ook diverse boot- en fietsarrangementen worden geboden. Daarnaast zijn vergaderruimten en horecavoorzieningen, waaronder een restaurant, aanwezig.

Het hotel staat landelijk bekend en kent een toenemende vraag naar hotelverblijven. In de afgelopen jaren is vastgesteld dat de kamerbezetting van het hotel in het toeristisch seizoen vrijwel 100% is geweest. Dit is de aanleiding voor de wens van het hotel om uit te breiden. Hiervoor is het noordelijk gelegen perceel aangekocht. Het voornemen is om het hotel hierop uit te breiden met een nieuw gebouw waarin 27 hotelkamers worden gerealiseerd. Tevens is de uitbreiding gewenst om extra mogelijkheden te bieden aan gasten die na een feest gebruik wensen te maken van de overnachtingsfaciliteit. Het geven van feesten en partijen wordt gefaciliteerd in het bestaande restaurantgedeelte en maakt onderdeel al uit van de hotel-functie.

De gewenste situatie is in strijd met het bestemmingsplan. De gemeente Steenwijkerland wil in principe wel medewerking verlenen aan de ontwikkeling. Hiervoor dient een nieuw bestemmingsplan te worden vastgesteld.

1. 2. Plangebied

Het plangebied betreft het perceel Beulakerweg 55. De begrenzing is afgestemd op de kadastrale perceelsgrenzen en op het ingediende inrichtingsplan. De ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 1.



Figuur 1. Ligging plangebied

1. 3. Planologische regeling

Het onderhavige perceel valt onder de Beheersverordening *Giethoorn*, dat is vastgesteld op 18 juni 2013. Grotendeels geldt het Besluitvlak *Giethoorn 1994* en voor een klein deel, achter het bestaande hotel, geldt het Besluitsubvlak *Giethoorn 1994 – Herziening 1999*. Ter plaatse van het besluitsubvlak zijn eveneens Horecadoeleinden toegestaan, waarbinnen met een aanduiding rondvaartboten en botenverhuur zijn toegestaan. Het achterste deel van het plangebied bestaat uit een beplantingsstrook.

Daarnaast ligt op dit moment het ontwerpbestemmingsplan *Giethoorn* ter inzage, waarin ook dit plangebied is meegenomen. Hierin is het perceel bestemd als ‘Horecadoeleinden’ met de functieaanduiding ‘horeca tot en met categorie 4’. Tevens geldt hierbij de aanduiding ‘Rv’ waarbinnen rondvaart c.q. botenverhuur is toegestaan. De locatie waar de uitbreiding plaatsvindt, heeft de bestemming ‘Agrarisch met waarden’. Daarnaast geldt de dubbelbestemming ‘Waarde – Cultuurhistorische Beulakerweg’ en op het oostelijke deel de dubbelbestemming ‘Waarde – archeologie 2’.

De procedure van bestemmingsplan *Giethoorn* gaat gelijk op met de procedure van dit bestemmingsplan. Afhankelijk van het verloop van beide procedures zal besloten worden of dit perceel onderdeel blijft van het bestemmingsplan *Giethoorn*, of er alsnog uitgehaald wordt.

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 bebouwings-situatie 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 het, voor het plan relevante, beleid.
- 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: Hoofdstuk 6 gaat in 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: De resultaten van het overleg en de inspraak zijn in dit hoofdstuk verwerkt.

2. Huidige situatie en ontwikkelingen

2. 1. Huidige situatie

Hotel de Harmonie ligt in een ruim opgezet bebouwingslint aan de Beulakerweg. Dit bebouwingslint bestaat hoofdzakelijk uit woonhuizen. Daarnaast zijn enkele (kleinschalige) bedrijven aanwezig. Aan de overzijde van de weg ligt een ander hotel-restaurant. De locatie kent een goede aansluiting op de Hoofdinfrastructuur. Direct ten noorden buigt de Beulakerweg af richting het westen, waar de gelijknamige provinciale weg N334 ligt.

De omgeving heeft een bijzondere landschappelijke structuur die nog duidelijk zichtbaar is. Het hotel ligt aan de oostzijde van de Beulakerweg en grenst aan de achterzijde aan een watergang die de begrenzing van het Nationaal Park Weerribben – De Wieden vormt.

Door de aanwezigheid van dit natuurgebied, het pittoreske landschap en de goede aansluiting op het open water is Giethoorn een aantrekkelijke bestemming voor natuur- en cultuurtoerisme. Het hotel is dan ook sterk gericht op het water en op het natuurgebied. De hotelgasten kunnen fietsen en boten huren en er worden rondvaarten verzorgd voor voornamelijk hotelgasten.

Het hotel staat op een ruime kavel. De bebouwing is geclusterd in de zuidwestelijke hoek. Voorop het perceel ligt het restaurant waarachter de hotelkamers in twee gekoppelde gebouwen zijn ondergebracht. Naast deze bebouwing (zuidelijk) staat een aangebouwde bedrijfswoning. De zuidelijke punt van het perceel betreft de tuin bij deze woning. Ten noorden van het bebouwingscluster ligt een parkeerterrein. Hier is ruimte voor 28 parkeerplaatsen. Een aanzicht op de bebouwing van Hotel de Harmonie is weergegeven in figuur 2.



Figuur 2. Aanzicht op de bebouwing

Aan de achterzijde van de gebouwen ligt een insteekvaart. Hier is ten behoeve van de bootverhuur een laag boothuis aanwezig. Er zijn 15 boten (sloepen en fluisterboten) voor 4 tot 6 personen aanwezig ten behoeve van de verhuur die hoofdzakelijk aan hotelgasten worden verhuurd. Tevens liggen hier rondvaartboten.

Het overig deel van het plangebied betreft een stuk grasland. Een luchtfoto van de huidige situatie op het perceel is weergegeven in figuur 3.



Figuur 3. Luchtfoto plangebied

2. 2. Beschrijving initiatief

De ontwikkeling betreft het uitbreiden van het hotel. Hierbij wordt het stuk grasland ten noorden van de huidige bebouwing ontwikkeld ten behoeve van het hotel. Het plan gaat uit van de realisatie van een vrijstaand gebouw dat middels een corridor wordt aangesloten op het bestaande hotel. Hierin worden maximaal 27 hotelkamers ondergebracht, waarmee het totale aantal hotelkamers op 43 komt.

Aan de noordzijde van het terrein zal worden voorzien in de parkeerbehoefte. Er worden hier 69 parkeerplaatsen gerealiseerd op het parkeerterrein. Op het overloopterrein wordt ruimte geboden aan nog eens 30 parkeerplaatsen. Grenzend aan de achterzijde van het hotel vindt (dag)recreatief medegebruik plaats dat aansluit op het groene en waterrijke karakter van de omgeving (o.a. aanleggelegenheid). Hier wordt een overgang gecreëerd naar het achtergelegen natuurgebied.

De uitbreiding betreft hoofdzakelijk een uitbreiding van de logiescapaciteit. Van een uitbreiding van bijbehorende faciliteiten, zoals extra botenverhuur en dergelijke, is geen sprake.

2. 3. Het ontwerp

Op basis van de ontwerpvisie is een ontwerp voor de terreininrichting en de bebouwing gemaakt. Dit ontwerp vormt de basis van dit bestemmingsplan en is in deze paragraaf beschreven. De gewenste terreininrichting voor De Harmonie is weergegeven in figuur 4.

Het ontwerp gaat uit van een waterrijke en groene setting die de omliggende landschappelijke waarden respecteert. Het nieuwe gebouw is direct ten noorden van de huidige bebouwing geprojecteerd. Rondom dit gebouw wordt water aangelegd, waarmee wordt verwezen naar het karakter van de omgeving. Er is gekozen voor een samengestelde vorm, waarbij de nieuwbouw evenwijdig aan de bestaande achterliggende bebouwing is gesitueerd. Hierdoor wordt de richting van het landschap geaccentueerd.

Het gebouw zal vrij van de bestaande bebouwing staan. Hiermee wordt de kleinschaligheid van de bebouwing in het gebied gerespecteerd. Het wordt hier wel bouwtechnisch aan gekoppeld door middel van een ondergeschikt element. Op deze wijze kunnen gasten het restaurant en de andere voorzieningen in het bestaande gebouw bereiken, zonder naar buiten te hoeven. Dit is een wezenlijke meerwaarde, vooral bij slecht weer.

Aan de voorzijde van de bebouwing, ter plaatse van de huidige entree, wordt een entreesituatie zonder parkeren gerealiseerd. Het noordelijk deel van het plangebied zal als parkeerterrein worden ingericht. Ook voor dit parkeerterrein wordt uitgegaan van een groen karakter, waarbij het gebruik van groene (half)verharding, zoals graskeien, als uitgangspunt geldt. Bij de definitieve invulling van het parkeerterrein wordt tevens gekeken naar een plek voor een touringcar.

Op de achterzijde van het terrein wordt het areaal water vergroot. Hierdoor ontstaat meer ruimte voor de aanleg van boten. Dit is vooral gericht op de bootverhuur vanuit het hotel, het bestaande aantal boten van 15 dat voor de verhuur is bestemd en ook als zodanig is vergund, zal niet worden vergroot.

Het boothuis wordt gehandhaafd. In de waterstructuur liggen groene lobben die zorgen voor een 'zachte' overgang naar het achterliggende natuurgebied. Alleen het deel direct achter het hotel zal eventueel voor dagrecreatieve voorzieningen worden gebruikt, waaronder botenverhuur. Het achterliggende deel wordt als natuurbuffer ingericht ten behoeve van de overgang naar het achtergelegen natuurgebied.

Langs de noordzijde wordt een beplantingsingel voorgesteld. Deze dient ter afscherming van het parkeerterrein en voor de privacy van het noordelijke gelegen woonperceel.

Voor het gebouw is gekozen voor een traditionele bouwvorm met een eigentijds karakter. De opbouw bestaat overwegend uit anderhalve bouwlaag met kap, met plaatselijke verhogingen in de gootlijn. De gootlijn varieert daarmee tussen 4,1 meter en 6 meter. De nok ligt op 11 meter hoogte.

De corridor tussen het bestaande hotel en de uitbreiding is plat afdekt en heeft een bouwhoogte van 3 meter. Deze is daarmee duidelijk ondergeschikt aan de andere gebouwen. Enkele gevelaanzichten zijn weergegeven in figuur 5.



- 1 entree, groene randbeplanting, bomenrij met gemengde haag
- 2 beplantingsstrook met struikbeplanting en bomen
- 3 versterking doorzicht, verbreding watergang
- 4 verharding parkeerterrein, ingepast met gemengde haag, circa 69 parkeerplaatsen
- 5 verharding rijstroken, parkeervakken, graskeien

- 6 open gebied, uitloop parkeergebied, graskeien inpassing met struiken aan de zijde van de woning
- 7 inlaten bootjes
- 8 opstappen bootjes, bruikbaar veldje
- 9 natuurrandzone met plasdrasoevers
- 10 natuurschiereilandje met plasdrasoevers
- 11 rand rondom gebouw aan het water
- 12 groengebied grenzend aan boothuisoverkapping

R
Rho
 ADVISEURS
 VOOR
 LEEFRUIMTE

Figuur 4. Gewenste terreininrichting



Figuur 5. Gevelaanzichten uitbreiding De Harmonie

2. 4. Ruimtelijke inpassing

Het bestemmingsplan stelt een relatief forse uitbreiding van een horecafunctie in een waardevol landschap en op korte afstand van beschermde natuurwaarden voor. Een dergelijke ontwikkeling moet op een goede wijze landschappelijk en functioneel worden ingepast bij de aanwezige waarden en de andere functies in de omgeving. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de inpassing bij natuurlijke en cultuurhistorische waarden van de omgeving. Hoofdstuk 6 gaat in op de milieutechnische inpasbaarheid van het voornemen.

Mobiliteit

In het kader van de uitbreiding van het hotel is een verkeersonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 3). Hieruit blijkt dat de (beperkte) toename ruimschoots afgewikkeld kan worden op het bestaande wegennet. Bovendien is de geluidstoename als gevolg van de extra motorvoertuigen niet significant.

Parkeren

Voor de parkeerbehoefte is eveneens een parkeeronderzoek verricht. Uit dat onderzoek dat is opgenomen in bijlage 3 blijkt dat de totale parkeerbehoefte na correctie 77 bedraagt. In dit onderzoek zijn tevens de normeringen opgenomen die gebruikt zijn voor berekening van de parkeerbehoefte. Het stedenbouwkundig plan (zie figuur 4) gaat uit van een parkeerterrein van 69 parkeerplaatsen op een ingericht parkeerterrein. Daarnaast wordt nog een uitloopgebied voor het parkeren gereserveerd ten noorden, waardoor in totaal 100 parkeerplaatsen gerealiseerd worden. De uitbreiding van het hotel voorziet daarmee in voldoende parkeergelegenheid. Tevens wordt er rekening gehouden met de mogelijkheid voor het parkeren van een touringcar.

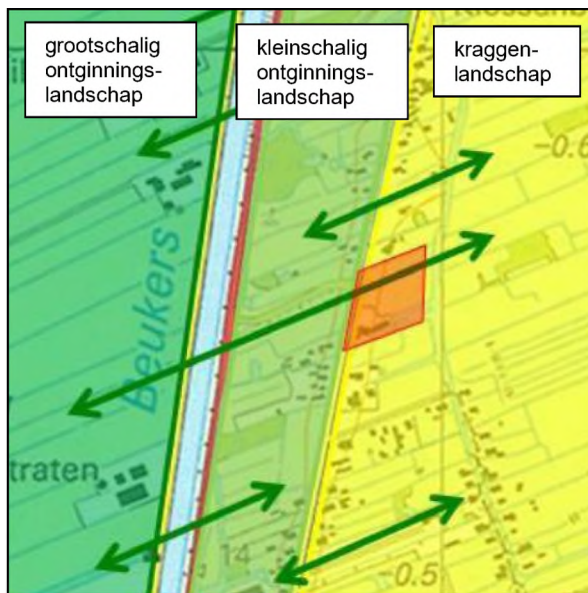
Landschappelijke inpassing

De uitbreiding vindt plaats op een agrarisch perceel dat een open plek vormt in het bebouwingslint aan de Beulakerweg. Het perceel kent op zichzelf geen bijzondere landschappelijke waarden. Wel moet de uitbreiding worden ingepast in de landschappelijke structuren en kernkwaliteiten van de omgeving.

Stedenbouwkundig advies

Het in paragraaf 2.3 beschreven ontwerp is mede gebaseerd op een stedenbouwkundig advies. Dit advies is hierna samengevat, waarbij wordt ingegaan op de inpassing in het landschap.

De Beulakerweg, waaraan De Harmonie is gelegen, vormt een scheiding tussen twee bijzondere gebieden: het kraggelandschap en het kleinschalige ontginningslandschap. Ten westen van de N334 ligt het grootschalige ontginningslandschap. In figuur 6 worden de overgangen van de verschillende landschappen gevisualiseerd.



Figuur 6. Overgangen landschappen rondom plangebied

Deze afleesbaarheid van het landschap en de zichtbaarheid van de overgangen tussen de verschillende landschapstypen is typisch en daarmee waardevol voor Giethoorn.

De Beulakerweg wordt aan weerszijden begrensd door vrijstaande landelijke bebouwing, bestaande uit één laag met een kap. De uitstraling is divers. Typisch voor Giethoorn zijn de rieten kappen, maar langs de Beulakerweg komt daarnaast ook bebouwing voor die gedekt is met pannen. Het straatbeeld is groen. Het erf wordt regelmatig gescheiden van de weg door een sloot (en gras). Waar deze ontbreekt, vormt veelal een haag de erfafscheiding.

De oorspronkelijke bebouwing van de Harmonie is georiënteerd op de Beulakerweg en bestaat uit één laag met kap. De landelijke uitstraling is aan de voorzijde aangetast door een forse uitbreiding met een plat dak (omzoomd met een rand dakpannen). Er heeft tevens een uitbreiding plaatsgevonden aan de achterzijde van de oorspronkelijke bebouwing. Dit gebouw heeft een landelijke uitstraling en voegt zich goed in de bestaande karakteristiek. Ter plaatse van het hotel is voorts het groene straatbeeld aangetast door de aanwezigheid van een parkeerterrein direct aan de weg.

Het terrein is via de dorpsgracht, die de overgang van de verschillende landschapstypen vormt, over water bereikbaar vanuit de wijde omgeving. Dit biedt rust, natuur en cultuur voor de recreant. Het is dan ook aan te bevelen om deze waarden sterk tot uitdrukking te laten komen bij de nieuwe bebouwing en de inrichting van het terrein.

Het deel van het plangebied waar de uitbreiding plaatsvindt, is nu weiland. De weide ligt ten noorden van de bestaande bebouwing en wordt gescheiden van de weg door een smal slootje. Door de openheid is er in de huidige situatie fraai zicht op het achterliggende kraggenlandschap vanaf de Beulakerweg.

Uit het stedenbouwkundig advies volgen een aantal uitgangspunten en randvoorwaarden met betrekking tot de landschappelijke inpassing:

Voldoende afstand tot Beulakerweg

De nieuwbouw dient op voldoende afstand geplaatst te worden ten opzichte van de Beulakerweg, zodat er ruimte is om het parkeerterrein via een inrit te ontsluiten.

Opbouw en vormgeving bebouwing

Voor een optimale inpassing wordt uitgegaan van een opbouw uit één laag met een kap. Omdat in deze vorm onvoldoende ruimte in het gebouw wordt gecreëerd, is op dit punt een compromis voorgesteld, waarbij visueel gezien over een deel van het pand de gootlijn halverwege de eerste verdieping ligt (anderhalve laag met kap) met daarin (voor een deel van de gevel) balkons geïntegreerd.

Voor een hoogwaardige uitstraling van het geheel wordt een zorgvuldige detaillering en materiaalkeuze beoogd, waardoor wordt bijgedragen aan een chique uitstraling. Door terughoudende kleuren toe te passen met verfijnde (room-)witte accenten wordt dit beeld nog verder versterkt en voegt de nieuwbouw zich goed in de omgeving.

Groene karakteristiek respecteren

Een groene karakteristiek langs de Beulakerweg en op eigen terrein draagt bij aan de landelijke en hoogwaardige uitstraling van de Harmonie. Deze dient zo optimaal mogelijk behouden te blijven en bij voorkeur versterkt. Om die reden bevinden de ontsluiting en het parkeerterrein zich minimaal 10 meter uit de zijkant van

de weg. Door de openheid te bewaren en tussen het parkeerterrein en de nieuwbouw een houtsingel aan te leggen wordt het parkeerterrein optimaal ingepast in het landschap. Geadviseerd wordt de singel niet geheel aaneengesloten te maken, zodat het zicht vanaf de Beulakerweg op het achterliggende kraggenlandschap waarneembaar blijft. Een beukenhaag met een hoogte van maximaal één meter onttrekt de gestalde auto's deels aan het zicht, zonder de zichtlijnen op het kraggenlandschap te onderbreken. Halfverharding draagt verder bij aan een groene uitstraling van het parkeerterrein.

De uitstraling van Hotel de Harmonie wordt voor een zeer groot deel bepaald door de inrichting van het terrein. Door sobere, karakteristieke en hoogwaardige materialen en streekeigen beplanting toe te passen vormen de bebouwing en de terreininrichting één geheel. Hotel de Harmonie krijgt hierdoor een sterke streekeigen identiteit en straalt rust uit. Zorgvuldig gekozen reclame-uitingen met een sobere uitstraling passen in dit beeld.

Uitwerking

Zoals genoemd is de voorgestelde bebouwing afgestemd op de structuren in het landschap en wordt deze geclusterd bij de bestaande bebouwing op het perceel. Voor de materiaal- en kleurkeuze van de bebouwing is afstemming gezocht met de omgeving. Het beschreven bouwplan is positief beoordeeld door de welstandscommissie het Oversticht.

De verharding voor parkeren en de entreesituatie zijn aan de west- en noordzijde van het perceel geconcentreerd. Langs de noordzijde van het parkeerterrein wordt een gesloten beplantingsingel aangelegd, waarmee privacy voor de naastgelegen woning wordt gewaarborgd. Op de westzijde van het parkeerterrein wordt een beplantingsingel voorgesteld die doorzichten op het achterliggende landschap biedt. Voorts wordt op het parkeerterrein zoveel mogelijk gebruik gemaakt van materialen met een natuurlijke uitstraling.

Het oostelijk deel van het terrein, dat grenst aan het natuurlijke en cultuurhistorisch waardevolle landelijke gebied krijgt een groene en blauwe inrichting. Langs de noord- en westzijde wordt ingepast met beplantingsingels. Op deze wijze wordt het geheel op een gebiedseigen manier ingepast in het landschap. De ontwikkeling doet ook geen afbreuk aan bestaande landschappelijke waarden.

Catalogus gebiedskenmerken

Op basis van provinciaal beleid (zie paragraaf 3.2) is bovendien een inpassing op basis van de Catalogus Gebiedskenmerken noodzakelijk. Het plangebied ligt aan de rand van het halfnatuurlijke laagveenrestant van het Nationaal Park Weerribben – De Wieden. Voor deze gebieden geldt vooral bescherming in de vorm van de instandhouding van water- en natuurkwaliteit. Ontwikkelingen in het plangebied dienen bij te dragen aan de verhoging van het waterpeil, om bodemdaling en verdwijnen van het veenpakket te voorkomen.

Voor de uitvoering van de plannen worden geen grondwaterpeilwijzigingen voorgesteld. Ook worden er geen lozingen van verontreinigende stoffen op het water

voorgesteld. Het plan zal daardoor niet leiden tot bodemdaling of het verdwijnen van het veenpakket.

De ambitie ten aanzien van het kraggenlandschap is de cultuurhistorische kwaliteiten zoveel als mogelijk in stand te houden en beleefbaar te maken. Deze kwaliteiten worden rondom het plangebied gevormd door de karakteristieke maat en schaal van de ruimte en een langgerekte kavelstructuur met beplanting. Ontwikkelingen dienen bij te dragen aan het behoud en de versterking van de karakteristieke bebouwingsstructuur, het slotenpatroon en de accentuerende houtsingels hierbij.

In het stedenbouwkundig advies zijn op basis van de ligging van het plangebied in het (kraggen)landschap en de karakteristieken van de (bebouwing in de) omgeving randvoorwaarden aan de terreininrichting gesteld. De inrichting respecteert het slotenpatroon en verbetert de inpassing van het terrein in de schaal en richting van het landschap, door het opsplitsen van het perceel (hotel/parkeren). Ook de typeering en structuur van de bebouwing wordt gerespecteerd. Tenslotte wordt door de groeninpassing van het terrein aan de oostzijde een zachte overgang gecreëerd naar het oostelijke gelegen natuurgebied. Op dit deel van het terrein is uitsluitend extensief recreatief medegebruik mogelijk.

2. 5. Uitgangspunten

Het belangrijkste uitgangspunt voor dit bestemmingsplan is het planologisch mogelijk maken van de uitbreiding van Hotel de Harmonie. Het in paragraaf 2.3 beschreven bouw- en inrichtingsplan vormt hierbij de basis. Voor de wijze van bestemmen geldt het gemeentelijk handboek als uitgangspunt.

Terreininrichting

De beschreven terreininrichting wordt strak bestemd. Dit betekent dat de verschillende structuurbepalende elementen (horecagebied, parkeren, groen, water en natuur) op de verbeelding worden vastgelegd. Hiermee zijn de mogelijkheden voor de Harmonie ook richting de omgeving duidelijk.

Bebouwing

De bebouwing wordt strak vastgelegd op de beoogde locatie. Voor de verschillende bouwdelen zijn verschillende (bestaand hoofdgebouw, nieuwbouw en boot-huis) maximale goot- en bouwhoogten vastgelegd.

Functioneel

Op het terrein zal ruimte worden geboden voor (extra) nachtverblijf in combinatie met een restaurant en vergaderfaciliteiten. Deze functies zijn uitsluitend mogelijk in aangewezen horecagebied. Buiten het horecagebied is uitsluitend is aangrenzend aan het perceel recreatief medegebruik mogelijk dat is gerelateerd aan het horecabedrijf. Op het perceel daarachter blijft de functie natuur in stand.

Op het terrein wordt één bedrijfswoning toegestaan. Deze is ter plaatse vastgelegd vanwege milieutechnische aspecten.

3. Beleidskader

3. 1. Inleiding

In dit hoofdstuk worden relevante planologische beleidskaders op provinciaal en gemeentelijk niveau beschreven. Deze beleidskaders zijn richtinggevend voor het nieuw op te stellen bestemmingsplan.

3. 2. Rijksbeleid

Zorgvuldig ruimtegebruik is het uitgangspunt van de (rijks)overheid. Om dit principe beter te borgen is in 2012 de Ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6). Hieruit volgt dat alle ruimtelijke besluiten die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken, aandacht moeten besteden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

De ladder wijzigt per 1 juli 2017. Vanaf dat moment moet voor binnenstedelijke projecten de behoefte in de relevante regio worden beschreven. Voor stedelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied moet worden gemotiveerd waarom deze niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd.

Omdat het uitbreiden van het hotel wordt gezien als nieuwe stedelijke ontwikkeling, zal (op grond van de ladder voor duurzame verstedelijking) de behoefte moeten worden beschreven en moeten worden aangetoond dat de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd kan worden.

Ten behoeve hiervan is een behoefteonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is in het kader van de vaststellingsprocedure aangevuld. In bijlage 4 is het (aangepaste) behoefte onderzoek opgenomen.

Uit het onderzoek blijkt dat dat Steenwijkerland over veel, maar kleine hotels beschikt. De bezettingsgraad in Overijssel is relatief hoog met 65%. De bezettingsgraad in De Harmonie is hoger, waardoor regelmatig niet aan de vraag kan worden voldaan. De marktverwachting voor hotels is gelet op de algemene economische marktverwachting goed.

Uit de marktruimteberekening blijkt dat er behoefte is aan circa 73 nieuwe hotelkamers. Er zijn bij de gemeente geen plannen bekend voor nieuwe hotels. Gelet op de trends en ontwikkelingen is vooral het toevoegen van 4 sterrenkamers kansrijk. Op basis van de marktverwachting (de vraag naar meer luxe) is het aannemelijk dat het aanbod aan 1 tot en met 3 sterrenkamers zal afnemen.

In hoofdstuk 3 van het behoefteonderzoek is de locatiekeuze gemotiveerd. Hieruit blijkt dat het niet mogelijk is om te voorzien in extra hotelkamers in bestaand stedelijk gebied. Het is voor een efficiënte bedrijfsvoering van een hotel niet realistisch om uit te gaan van twee locaties.

Het hotel richt zich bovendien op de doelgroep die behoefte heeft aan een groene waterrijke ‘Nederlandse’ natuurbeleving. (fietsen, fluisterboten, rondvaarten, wandelen). Een locatie binnen bestaand stedelijk gebied kan daar geen invulling aan geven. Verplaatsing van het hotel is hierdoor ook niet aan de orde (en bovendien uit financieel oogpunt niet realistisch).

Uitbreiding van een bestaand hotel in het buitengebied van Giethoorn, grenzend aan Nationaal Park Weerribben-Wieden is een logische keuze.

Het ontwerp gaat uit van uitbreiding van het hotel in combinatie met landschappelijke/natuurontwikkeling. De landschappelijke kwaliteit neemt per saldo toe.

Samenvattend kan geconcludeerd worden dat uit het onderzoek blijkt dat er behoefte is aan uitbreiding van het hotel en dat de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd kan worden. Met deze motivering wordt voldaan aan de ladder.

Voor de inhoud van het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 4.

3. 3. Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Overijssel

Op 12 april 2017 is de Omgevingsvisie Overijssel 2017, beken kleur vastgesteld. Deze omgevingsvisie schetst de provinciale visie op de ruimte in Overijssel, hoe vorm en kleur kan worden gegeven aan die ruimte én op welke wijze de provincie zich daar de komende jaren voor zal inzetten. De Omgevingsvisie Overijssel is de provinciale visie voor de fysieke leefomgeving van Overijssel en heeft een wettelijke basis in het omgevingsrecht (straks: de Omgevingswet). Het beleid voor de fysieke leefomgeving staat primair in dienst van de sociaal-economische ontwikkeling van Overijssel. Ontwikkeling die nodig is om Overijssel toekomstbestendig te houden.

Het bestemmingsplan is op deze omgevingsvisie getoetst.

Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan de ambities van de provincie, is het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel opgesteld. In dit model draait het om drie vragen die antwoord geven op of, waar en hoe ontwikkelingen uitgevoerd worden. Bij de eerste vraag zijn generieke beleidskeuzes van belang. Bij de tweede vraag zijn ontwikkelingsperspectieven richtinggevend en bij de derde vraag gaat het om de inpassing in de kenmerken van het gebied.

Generieke beleidskeuzes

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), landbouwon ontwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij, begrenzing van Nationale Landschappen, Natura 2000-gebieden, Ecologische Hoofdstructuur en verbinding zones. De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend. Als ze het gevolg zijn van provinciale keuzes staan ze in de Omgevingsverordening Overijssel 2016.

Gebiedskenmerken

De provincie wil ruimtelijke kwaliteit realiseren door, naast bescherming, vooral in te zetten op het verbinden van bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen.

Hierbij zijn de gebiedskenmerken van provinciaal belang het uitgangspunt. Hierna wordt een korte samenvatting gegeven van de in het plangebied voorkomende gebiedskenmerken volgens de lagenbenadering:

De natuurlijke laag: Laagveenrestanten

Het betreffen grote moerasachtige gebieden waarvan in de Weerribben nog relicten van bestaan. Voldoende water van goede kwaliteit en een hoge waterstand houdt de hoge natuurkwaliteit in stand. Dit bestemmingsplan doet hieraan geen afbreuk.

De laag van het agrarisch cultuurlandschap: Kraggenlandschap

Kenmerkend zijn langgerekte kavelstructuren geaccentueerd door sloten-patronen en houtsingels. Het kraggenlandschap is met name in het gebied ten oosten van het plangebied nog goed zichtbaar. Het ontwerp van het terrein is hierop afgestemd, waarmee de structuren worden gerespecteerd.

De stedelijke laag (voor het bestaande terrein van het hotel): Woonwijken 1955 - nu

Het bestaande terrein van het hotel is aangewezen als woonwijk 1955 tot nu, waaronder voornamelijk planmatig ontwerp woonwijken vallen. Het lint langs de Beulakerweg wijkt hier echter van af. Algemeen kan worden gesteld dat de bouwkarakteristiek van de nieuwbouw is afgestemd op de kenmerken van de omgeving.

Laag van de beleving: Donkerte

De locatie van het hotel is daarnaast aangewezen als donkerte-gebied in de laag van beleving. Donkerte gebieden bevinden zich in het buitengebied en hebben als ambitie om zo donker mogelijk gehouden te worden. Dit betekent terughoudend zijn met verlichting van wegen en alleen minimaal noodzakelijke toepassing van kunstlicht. De donkere gebieden zijn de gebieden waar het 's nachts nog echt donker is, waar je de sterrenhemel kunt waarnemen.

Laag van de beleving: Gebieden voor verblijfsrecreatie

Naast dat de locatie als donkerte-gebied is aangewezen, is deze tevens aangewezen als 'Gebied voor verblijfsrecreatie' in de Laag van de beleving. De ambitie in deze gebieden is om verblijfsrecreatie sterker te verbinden met de kwaliteiten van de omgeving en onderdeel uit te laten maken van het recreatieve netwerk. Uitbreiding van bestaande recreatiecomplexen kan conform de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving.

Ontwikkelingsperspectieven

Op basis van de gebiedskenmerken zijn verschillende 'ontwikkelingsperspectieven' opgesteld. 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.

Het plangebied ligt op de overgang van het ontwikkelingsperspectief 'bebouwing' (bestaande terrein hotel) naar 'mixlandschap' (uitbreidingslocatie). Voor het mixlandschap is sprake van buitengebied met het accent 'veelzijdige gebruiksruimte',

waarbij mengvormen van landbouw met andere functies (recreatie, zorg, natuur, water) en bijzondere woon-, werk-, en recreatiemilieus die de karakteristieke gevarieerde opbouw van de cultuurlandschappen versterken. In deze gebieden is ruimte voor het ontwikkelen van onder andere de recreatiesector.

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Het projectgebied grenst aan de 'groene omgeving' in die zin dat een deel van de uitbreiding in de groene omgeving ligt. Met de groene omgeving wordt het grondgebied buiten steden, dorpen en hoofdinfrastructuur bedoeld. In de groene omgeving staat het behoud en de versterking van het landschap en het realiseren van de groen-blauwe hoofdstructuur in combinatie met ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw en andere economische dragers centraal. . Volgens het werkboek "Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving" hoeft de kwaliteitsimpuls alleen bij nieuwvestiging en grootschalige uitbreidingen van bedrijven toegepast te worden

De kwaliteitsimpuls bestaat uit een basisinspanning, die bestaat uit een goede ruimtelijke inpassing van het totale erf waar de ontwikkeling deel van uitmaakt, en een aanvullende kwaliteitsprestatie, waarbij sprake is van maatwerk.

Voor investeringen op het eigen erf geldt dat die in algemene zin niet als aanvullende kwaliteitsprestatie worden gezien. Als een gebiedseigen ontwikkeling vanuit de functie zelf al bijdraagt aan de omgevingskwaliteiten, dan kan dat deels gezien worden als invulling van de aanvullende kwaliteitsprestaties. In dat geval kan materieel gezien worden volstaan met een basisinspanning ruimtelijke kwaliteit. Het uitgangspunt hierbij is dat de schaal van de ontwikkeling past in de gebiedskenmerken.

Verder kan worden geconstateerd dat de uitbreiding van het hotel op zichzelf niet als 'grootschalig' is te beschouwen. Bij dergelijke uitbreidingen geldt dat een afweging via het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik nodig is. Daarbij is een inpassing op basis van de Catalogus Gebiedskenmerken noodzakelijk en moet de ladder duurzame verstedelijking worden toegepast.

Voor wat betreft de ladder duurzame verstedelijking wordt verwezen naar de conclusies die zijn opgenomen in paragraaf 3.2 en bijlage 4 bij deze toelichting.

In overleg met de Provincie in het kader van het KGO-beleid, is de inrichting van het plan tot stand gekomen, waarbij de nadruk is komen te liggen op de landschappelijke inrichting en versterking van de natuurontwikkeling.

In deze gevallen voldoet de ruimtelijke inpassing aan de zogenaamde basisinspanning. Aangezien de ontwikkeling plaatsvindt in een waardevolle omgeving, wordt hierop een plus gezet in die zin dat het gebied achter het hotel zal worden ingericht als natuurbuffer tussen de recreatieve functie en het achtergelegen natuurgebied" In paragraaf 2.4 is de landschappelijke inpassing van de ontwikkeling bij de gebiedskenmerken beschreven.

Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking

Om te zorgen dat elk initiatief, groot of klein, bijdraagt aan een duurzame ruimtelijke ontwikkeling van de leefomgeving, stuurt de provincie via de verordening

onder andere op een integrale aanpak van opgaven en op toekomstbestendigheid. In heel Overijssel is een aantal beleidskeuzes van toepassing op nagenoeg alle thema's en locaties. Dit zijn: integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, (boven)regionale afstemming en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. In paragraaf 3.2 is de ontwikkeling getoetst aan de relevante artikelen uit de Omgevingsverordening.

Omgevingsverordening Overijssel 2017

De uitgangspunten uit de omgevingsvisie zijn vertaald naar regels voor ruimtelijke plannen in de eveneens op 12 april 2017 vastgestelde Omgevingsvisie Overijssel 2017. In die omgevingsvisie is een specifieke ladder voor Overijssel opgenomen. In het navolgende is hieraan (per artikel) getoetst:

Toetsing Ladder omgevingsverordening Overijssel 2017: Titel 2.1 Sturen op ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid en sociale kwaliteit

artikel 2.1.2 Principe van concentratie

Dit artikel is vooral gericht op wonen en werken met de bijbehorende stedelijke functies. Het artikel is minder van toepassing op verblijfsrecreatie, hoewel horeca wel wordt gezien als een stedelijke voorziening. In dit geval wordt voorzien in de behoefte van een bijzondere doelgroep, namelijk toeristen. De horeca wordt geconcentreerd bij een bestaand hotel.

artikel 2.1.3 Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Uit jurisprudentie (Uitspraak 201602625/1/R4) blijkt dat de strekking van het artikel hetzelfde is als 3.1.6 lid 2: "De Afdeling overweegt dat de artikelen 2.1.3 en 2.1.4 van de omgevingsverordening eenzelfde doel en strekking hebben als artikel 3.1.6, tweede lid, Bro. Voor dit oordeel vindt de Afdeling steun in titel 2.1. van de toelichting bij de omgevingsverordening, waarin staat dat de SER-ladder en de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik tot doel hebben om onnodig ruimtebeslag op de groene omgeving tegen te gaan."

Het is voor een efficiënte bedrijfsvoering van een hotel niet realistisch om uit te gaan van twee locaties.

Het hotel richt zich bovendien op de doelgroep die behoefte heeft aan een groene waterrijke 'Nederlandse' natuurbeleving. (fietsen, fluisterboten, rondvaarten, wandelen). Een locatie binnen bestaand stedelijk gebied kan daar geen invulling aan geven. Verplaatsing van het hotel is hierdoor ook niet aan de orde (en bovendien uit financieel oogpunt niet realistisch).

Uitbreiding van een bestaand hotel op de grens van het bestaand bebouwd gebied van Giethoorn en grenzend aan Nationaal Park Weerribben- Wieden is een logische keuze.

In dit geval is geen sprake van een geheel nieuwe functie, maar uitbreiding van een bestaande. Er wordt een bestaand erf uitgebreid. Hotel de Harmonie is in de verordening specifiek aangeduid als gebied voor verblijfsrecreatie.

artikel 2.1.4 Toekomstbestendigheid

Het plan is gericht op de ontwikkeling van de (verblijfs)recreatie in de regio dat aan groei onderhevig is. Het plan draagt bij aan een duurzame kwaliteitsverbetering van de verblijfsrecreatieve voorzieningen

artikel 2.1.5 Ruimtelijke kwaliteit

Dit aspect is nader onderbouwd in paragraaf 2.4.

artikel 2.1.6 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Het ontwerp gaat uit van uitbreiding van het hotel in combinatie met landschappelijke/natuurontwikkeling. De landschappelijke kwaliteit neemt per saldo toe. Dit aspect is nader onderbouwd in paragraaf 2.4.

artikel 2.1.9 Sociale kwaliteit

In de toelichting op bestemmingsplannen die voorzien in nieuwe ontwikkelingen waarbij provinciale belangen in geding zijn, wordt aangegeven op welke wijze bewoners en gebruikers betrokken zijn bij de ontwikkeling van de plannen. De manier hoe hier bij dit project mee is omgegaan is onder meer beschreven in de paragrafen 8.3 en 9.3. Ook zijn de plannen voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure behandeld in de gemeenteraad en heeft de initiatiefnemer informatiebijeenkomsten gehouden.

Conclusie provinciaal beleid

De regels uit de verordening verzetten zich niet tegen de ontwikkelingen in het plangebied.

3. 4. Gemeentelijk beleid

Strategische Toekomstvisie 2030

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). Het plangebied ligt in het deelgebied 'Krachtig kraggenlandschap'.

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.

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 Weerribben-Wieden omvat, is verdere uitbouw met meer intensieve recreatie niet gewenst. Een versterking van de recreatiesector wordt nagestreefd nabij enkele kernen, waaronder Giethoorn.

De ontwikkeling vindt plaats bij een van de kernen waar ruimte wordt geboden voor recreatieve ontwikkeling. Er wordt geen uitbouw van intensieve recreatie voorgesteld. Bij de uitbreiding van het hotel wordt geen afbreuk gedaan aan de kernkwaliteiten van het landschap. Hiermee is het plan in overeenstemming met het *Strategische toekomstvisie*.

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 pijler 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.

Er is een tendens naar meer kwaliteit en luxe, wat zich vertaalt naar een vraag naar meer hoogwaardige hotelaccommodaties. De gemeente wil mogelijkheden bieden voor het ontwikkelen van verblijfsaccommodaties. Zoals in de Toekomstvisie reeds is aangehaald wordt in het Kracht Kraggenland vooral ingezet op realisatie binnen de 'gele gebieden'.

Ten aanzien van natuur wordt geconstateerd, dat het Nationaal Park Weerribben-Wieden een extra impuls aan de regionale economie geeft. Het is met name de sector recreatie en toerisme die in dit verband kansrijk is onder andere tot uiting komend in een groei van het aantal arbeidsplaatsen. Ook andere sectoren profiteren hiervan mee. Naast het behoud van de kwaliteiten en de schoonheid van het natuurgebied is de economische potentie voor de gemeente aanleiding om verder te investeren in het gebied. Het is de kunst om de natuur avontuurlijker te maken, zodat daarmee ook meer doelgroepen verleid kunnen worden voor een langer bezoek.

Het plangebied ligt op de rand van het 'gele gebied' rondom Giethoorn, waar een versterking van het aanbod verblijfsaccommodaties mogelijk is. Het plan draagt bovendien bij aan een (directe en indirecte) groei van het aantal arbeidsplaatsen. Het is daarmee in overeenstemming met het beleid zoals verwoord in de *Visie Recreatie en toerisme*.

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.

Welstandsnota

De gemeente Steenwijkerland heeft haar gemeentelijke welstandsbeleid opgenomen in de Welstandsnota. Deze geeft de gemeente de mogelijkheid om de cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarden die in een bepaald gebied aanwezig zijn, te benoemen en een rol te laten spelen bij de ontwikkeling en beoordeling van bouwplannen.

Hiertoe zijn onder andere voor het plangebied van dit bestemmingsplan een aantal welstandscriteria opgesteld, waaraan het bouwplan zal moeten voldoen.

Het in hoofdstuk 2 beschreven bouw- en inrichtingsplan is getoetst door welstandscommissie Het Overzicht en heeft een positief welstandsadvies gekregen.

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, archeologie en cultuurhistorie.

4. 2. Ecologie

Gebiedsbescherming

Natura-2000 gebieden

De Minister van Economische Zaken (EZ) wijst gebieden aan die deel uitmaken van het Europese netwerk van natuurgebieden: Natura 2000. Een dergelijk besluit bevat de instandhoudingsdoelstellingen voor de leefgebieden van vogelsoorten (Vogelrichtlijn) en de instandhoudingsdoelstellingen voor de natuurlijke habitats en habitats van soorten (Habitatrichtlijn).

Een bestemmingsplan dat afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied, kan uitsluitend vastgesteld worden indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan, onderscheidenlijk het project de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden: alternatieve oplossingen zijn niet voor handen;

het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard, en

de nodige compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

De bescherming van deze gebieden heeft externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden verstoring kunnen veroorzaken en moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

Ten oosten van het plangebied (aan de overzijde van de watergang) ligt het Natura 2000-gebied "De Wieden". Dit gebied maakt ook deel uit van het Natuur Netwerk Nederland (voorheen EHS). Het plangebied ligt dus niet binnen een beschermd gebied. Wel moet rekening worden gehouden met de aanwezige natuurwaarden in de omgeving. Voor het plangebied geldt dat het momenteel gedeeltelijk in gebruik is al door het hotel. Dit bestemmingsplan stelt een uitbreiding van een bestaande functie voor.

Ter beoordeling van de kans op de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied zijn in 2012 en 2015 natuurtoetsen op basis van een verkennend veldonderzoek uitgevoerd door Ecogroen Advies respectievelijk Adviesbureau Mertens. Beide natuurtoetsen zijn destijds opgesteld in het licht van de toen vigerende Flora- en faunawet. Per 1 januari 2017 is de soortbescherming geregeld in de Wet natuurbescherming, waarbij de lijst met beschermde soorten enkele wijzigingen

heeft ondergaan. Sinds 2017 gelden er per provincie ook verschillende vrijstellingen voor ruimtelijke inrichtingswerkzaamheden. Daarnaast is het thema stikstofdepositie onderhevig aan voortdurende inhoudelijke aanpassingen als gevolg van voortdurende actualisaties van het verplichte rekenprogramma AERIUS Calculator. Ook is tegen het bestemmingsplan een zienswijze ingediend waarin onder meer wordt gewezen op bovenstaande punten.

Naar aanleiding van het vorenstaande is de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen natuurtoets (Quick scan Flora- en faunawet hotel-restaurant Harmonie te Giethoorn, februari 2016) geactualiseerd (bijlage 1). Hetzelfde geldt voor de depositieberekeningen die in het ontwerpbestemmingsplan als bijlage 4 waren opgenomen, maar thans deel uitmaken van de natuurtoets (bijlage 4 in bijlage 1).

In de natuurtoets is op voornoemde bovenstaande punten ingegaan en zijn de voorgaande ecologische toetsingen uit 2012 en 2015 waar nodig geactualiseerd. Ten aanzien van de effecten op Natura 2000 is deze natuurtoets worden beschouwd als een voortoets in het kader van de Wet natuurbescherming.

Uit het ecologische veldonderzoek komt naar voren dat er geen habitatsoorten in het plangebied zijn aangetroffen. Er zijn dus geen soorten vanuit het Nationaal Park Weerribben – De Wieden die gebruik maken van het plangebied als rust- of foerageergebied.

Significante effecten als lichtverstoring of geluidverstoring zijn gelet op de bebouwingscontext niet aan de orde. De toekomstige bebouwing wordt geplaatst in dezelfde rooilijn en komt niet dicht bij Natura 2000-gebied Weerribben – De Wieden te liggen.

Op basis van de verkeersverdeling is de stikstofdepositie op Natura 2000-bepaald in AERIUS Calculator. Op de N334 gaat dit extra verkeer op in het heersende verkeersbeeld. Op grond van jurisprudentie worden de gevolgen voor het milieu van het af- en aanrijdend verkeer niet meer aan het in werking zijn van één inrichting toegerekend wanneer dit verkeer kan worden geacht te zijn opgenomen in het heersende verkeersbeeld. Dit is het geval op het moment dat het aan- en afrijdende verkeer zich door zijn snelheid en rij- en stopgedrag nog niet, dan wel niet meer onderscheidt van het overige verkeer dat zich op de betrokken weg bevindt. Berekening in AERIUS Calculator geeft aan dat op geen enkel stikstofgevoelig Natura 2000-gebied er sprake is van stikstofdepositie hoger dan de drempelwaarde (0,05 mol/ha/jr). Derhalve is er geen enkel depositie-effect en is er geen sprake van een vergunning- of meldingsplicht in het kader van het Programma Aanpak Stikstof (PAS). Doordat het agrarisch grondgebruik (inclusief bemesting) aan de noordzijde van het plangebied wordt beëindigd zal de depositie op Natura 2000 per saldo zelfs dalen. AERIUS calculator berekent op basis van de maximaal toegestane hoeveelheid toegediende mest een daling van de depositie van 0,75 mol/ha/jr op het zeer stikstofgevoelige habitat H7140B Overgangs- en trilvenen (veenmosrietlanden).

Aanpassing naar aanleiding van tussenuitspraak Raad van State

Tegen het onderhavige bestemmingsplan dat op 19 juni 2018 is vastgesteld, is beroep ingesteld tegen onder meer de wijze waarop met de stikstofdepositie is omgegaan. In de beroepsprocedure zijn mede naar aanleiding van de PAS-uitspraken van mei 2019 door de gemeente nieuwe stikstofberekeningen uitgevoerd op basis van de meest recente AERIUS Calculator.

In het kader van de beroepsprocedure heeft de Raad van State op 24 december 2019 vervolgens een tussenuitspraak gedaan. In die tussenuitspraak is de gemeente onder meer gesommeerd om het stikstofonderzoek aan te passen. Het bezwaar op het eerder tijdens het beroep ingediende stikstofonderzoek (19-09-2019) betrof uitsluitend de gehanteerde uitgangspunten die niet zijn vastgelegd in het bestemmingsplan: het aantal hotelkamers, periode van openstelling en verbruik van gas was niet gemaximeerd terwijl dat wel het geval was in het stikstofdepositie-onderzoek. Naar aanleiding van de tussenuitspraak is de versie van 19 september aangepast, waarbij is gerekend met de meest recente versie van het rekenmodel AERIUS Calculator (versie 2019A), zie bijlage 1.

Uit de berekeningen blijkt dat er in de aanlegfase weliswaar sprake is van enige stikstofdepositie, maar deze alleen plaatsvindt in gebieden waar de Kritische Depositiewaarde (KDW) nog niet overschreden is. Dit houdt in dat in de aanlegfase geen sprake is van significant negatieve effecten op aanwezige natuurwaarden, zodat een vergunning op grond van de Wet natuurbeheer niet noodzakelijk is. In de gebruiksfase is met inachtneming van de uitgangspunten (43 hotelkamers, beperking van de oppervlakte van de restaurantfunctie en zalenverhuur, winter-sluiting, nieuwbouw gasloos en reductie van gasverbruik in de bestaande bouw) sprake van een verlaging van de stikstofdepositie ten opzichte van de bestaande situatie. Omdat Hotel de Harmonie als bestaande functie is opgenomen in het Beheerplan van het Natura 2000 gebied De Wieden en Weerribben is voor de bestaande situatie een Wnb vergunning niet noodzakelijk.

De uitgangspunten in het nieuwe stikstofdepositie-onderzoek zijn, met uitzondering van de aansluiting op het gasnet en het maximum verbruik aan gas, nu wel geborgd in het bestemmingsplan. Het regelen of gas wel of niet wordt gebruikt en het vastleggen van het maximum gebruik daarvan is namelijk geen ruimtelijke relevant criterium dat in het bestemmingsplan kan worden geregeld. Om te borgen dat de stikstofdepositie niet toeneemt vanwege bijvoorbeeld gasverbruik, is een specifieke gebruiksregeling opgenomen waarin wordt geborgd dat de toename van stikstofdepositie niet groter is dan uitvoerbaar binnen de wettelijke kaders. Zie voor een toelichting op deze regeling paragraaf 7.4.

Natuur Netwerk Nederland (NNN)

Gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) worden aangewezen in de provinciale verordening. Voor dit soort gebieden geldt het 'nee, tenzij' principe, wat inhoudt dat binnen deze gebieden in beginsel geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogen plaatsvinden.

Geconcludeerd wordt dat de uitbreiding van hotel De Harmonie geen negatieve effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN tot gevolg heeft. Tijdens de werkzaamheden zullen de mogelijk verstorende effecten zoveel mogelijk worden beperkt door bijvoorbeeld te werken buiten het broedseizoen of op een manier dat de vogels niet tot broeden komen.

Na de inrichting zal het natuurvriendelijk inrichten van de oevers juist leiden tot een positieve impuls van de aanwezige waarden. Hierdoor treedt netto een positief effect op de waarden van het NNN op.

Overige gebiedsbescherming

Op basis van de agrarische beheertypenkaart uit het Natuurbeheerplan 2016 van de provincie Overijssel, zijn binnen de invloedssfeer van de beoogde ingreep geen gebieden met specifieke natuurwaarden buiten het NNN aanwezig als botanisch waardevol grasland, weidevogelgebied of ganzenfoerageergebied. Meest nabijgelegen gebied dat als zodanig is aangemerkt betreft weidevogelgebied en ligt op een afstand van ruim 700 meter ten noordoosten van het plangebied. Negatieve effecten op dergelijke gebieden kunnen op basis van de afstand tot het plangebied met zekerheid worden uitgesloten.

Soortenbescherming

In de Wet natuurbescherming (Wnb) wordt een onderscheid gemaakt tussen:

- soorten die worden beschermd in de Vogelrichtlijn;
- soorten die worden beschermd in de Habitatrichtlijn;
- overige soorten.

De Wnb bevat onder andere verbodsbepalingen ten aanzien van het opzettelijk vernielen of beschadigen van nesten, eieren en rustplaatsen van vogels als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn. Gedeputeerde Staten (hierna: GS) kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen Provinciale Staten (hierna: PS) vrijstelling verlenen van dit verbod. De voorwaarden waaraan voldaan moet worden om ontheffing of vrijstelling te kunnen verlenen zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Vogelrichtlijn. Verder is het verboden in het wild levende dieren van soorten, genoemd in bijlage IV, onderdeel a, bij de Habitatrichtlijn, bijlage II bij het Verdrag van Bern of bijlage I bij het Verdrag van Bonn, in hun natuurlijk verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen of te verstoren. GS kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen PS vrijstelling verlenen van dit verbod. De gronden voor verlening van ontheffing of vrijstelling zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Habitatrichtlijn.

Ten slotte is een verbodsbepaling opgenomen voor overige soorten. Deze soorten zijn opgenomen in de bijlage onder de onderdelen A en B bij de Wnb. De provincie kan ontheffing verlenen van deze verboden. Verder kan bij provinciale verordening vrijstelling worden verleend van de verboden. De noodzaak tot ontheffing of vrijstelling kan hierbij ook verband houden met handelingen in het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden.

Uitwerking Verordening uitvoering Wet natuurbescherming Overijssel

In de provincie Overijssel wordt vrijstelling verleend voor het weiden van vee en voor het op of in de bodem brengen van meststoffen. In het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden, daaronder begrepen het daarop volgende gebruik van het ingerichte of ontwikkelde gebied, bestendig beheer of onderhoud in de landbouw of bosbouw, bestendig beheer of onderhoud aan vaarwegen, watergangen, waterkeringen, waterstaatswerken, oevers, vliegvelden, wegen, spoorwegen of bermen, of natuurbeheer, of bestendig beheer of onderhoud van de landschappelijke kwaliteiten van een bepaald gebied worden vrijstellingen verleend ten aanzien van een aantal soorten genoemd in bijlage 7.4.1 bij deze verordening. Het betreft aarmuis, bosmuis, bunzing, dwergmuis, dwergspitsmuis, egel, gewone bosspitsmuis, haas, hermelijn, huisspitsmuis, konijn, ondergrondse woelmuis, ree, rosse woelmuis, tweekleurige bosspitsmuis, veldmuis, vos, wezel en woelrat. Ten aanzien van bastaardkikker, bruine kikker, gewone pad, kleine watersalamander en meerkikker geldt dat tevens vrijstelling wordt verleend in het belang van de bescherming van wilde flora of fauna, of in het belang van de instandhouding van de natuurlijke habitats.

In 2015 is een veldinventarisatie uitgevoerd ter plaatse van het plangebied (zie bijlage 1). Er is vastgesteld dat er algemene kleine grondgebonden zoogdieren en amfibieën kunnen voorkomen in en direct rond het plangebied. Voor deze soorten bestaat een algemene vrijstelling van de Wet natuurbescherming. Daarnaast komen er algemene broedvogels voor. Om overtreding van de Wet natuurbescherming uit te sluiten, wordt aangeraden om te werken buiten het broedseizoen of op een manier dat de vogels niet tot broeden komen. Er is verder vastgesteld dat er vleermuizen vliegen in lage dichtheid. Gedurende en na realisatie van de plannen kunnen deze soorten er blijven vliegen. Effecten op vleermuizen worden derhalve uitgesloten. Het voorkomen van overige beschermde soorten is uitgesloten.

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

De kenmerkende structuur van het kraggenlandschap wordt als cultuurhistorisch waardevol aangemerkt. In paragraaf 2.4 is verwoord op welke wijze het inrichtingsontwerp is afgestemd op de ligging in het karakteristieke kraggenlandschap.

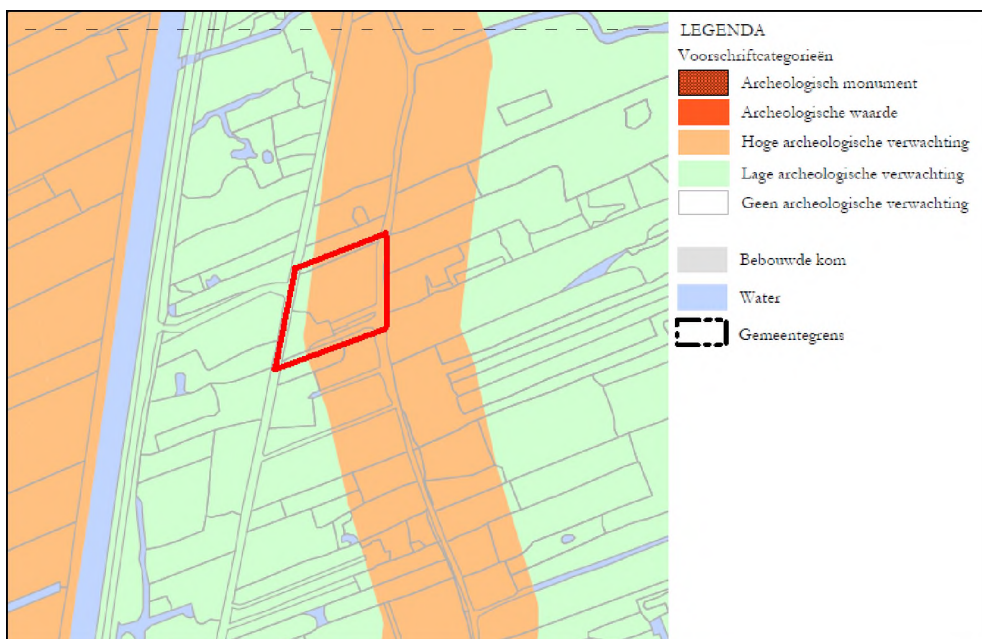
Beschermd dorpsgezicht

Het plangebied ligt niet in het beschermd dorpsgezicht van Giethoorn. De begrenzing hiervan ligt langs de zuidoostelijke grens van het plangebied. Het is daarom niet noodzakelijk een beschermende regeling in dit bestemmingsplan op te nemen. Wel wordt bij de keuze van de bebouwing de cultuurhistorische kwaliteiten van de bebouwing te worden gerespecteerd.

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 ordeningsbeleid. 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 beleidskaart. Op die kaart heeft het plangebied grotendeels een hoge archeologische verwachtingswaarde. Figuur 7 geeft een fragment van de beleidskaart weer.



Figuur 7. Fragment archeologische beleidskaart Steenwijkerland

Voor gebieden met een hoge archeologische verwachting geldt dat binnen de bebouwde kom bij ingrepen van meer dan 250 m² een archeologisch onderzoek moet plaatsvinden. Buiten de bebouwde kom ligt deze grens op 2.500 m².

Volgens de begrenzing van het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Steenwijkerland ligt het plangebied binnen de bebouwde kom. Omdat de ontwikkelingen bodemingrepen groter dan 250 m² tot gevolg hebben, is een archeologisch onderzoek uitgevoerd. De bijbehorende rapportage is opgenomen in bijlage II. Op basis van het onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- De bodem op de onderzoekslocatie is grotendeels intact en bestaat uit een bezand veendek op dekzand.
- In het veen zijn geen aanwijzingen gevonden voor de aanwezigheid van archeologische resten uit de periode vanaf de 15e eeuw die samenhangen met de ontwikkeling van Giethoorn.
- In de top van het dekzand is geen podzolbodem aanwezig, waardoor dit niveau een lage trefkans heeft op archeologische resten uit de prehistorie.

Door het ontbreken van aanwijzingen voor de aanwezigheid van archeologische resten binnen de onderzoekslocatie, zijn er vanuit archeologisch oogpunt geen bezwaren tegen de voorgenomen werkzaamheden. Geadviseerd wordt om de locatie vrij te geven. De gemeente Steenwijkerland heeft per brief van 23 oktober 2012 laten weten dit advies over te nemen. Het plangebied is daarmee op archeologische gronden vrijgegeven.

Indien bij de werkzaamheden toch archeologische resten worden aangetroffen, geldt op grond van artikel 53 van de *Monumentenwet* een meldingsplicht

5. Waterparagraaf

5. 1. Inleiding

Een belangrijk onderdeel van de planvorming is de Watertoets. Het doel van de Watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen meer expliciet en op een evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten.

Het onderhavige plan is gelegen in het beheergebied van Waterschap Drents Overijsselse Delta (WDODelta). Het waterschap is verantwoordelijk voor het watersysteem en het zuiveren van het aangeboden stedelijk afvalwater.

De plannen zijn aan het waterschap kenbaar gemaakt via de digitale watertoets. In reactie op deze watertoets zal Waterschap Drents Overijsselse Delta (WDODelta) een watertoetsdocument opstellen. In dit document zijn uitgangspunten geformuleerd met betrekking op de onderdelen, (grond)wateroverlast, waterkwaliteit en ecologie, riolering en beheer en onderhoud. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op deze uitgangspunten.

Hieronder wordt ingegaan op deze uitgangspunten. Daarnaast wordt onder waterveiligheid ingegaan op het overstromingsrisico, zoals bedoeld in de omgevingsverordening van Provincie Overijssel.

5. 2. Watertoets

Uitgangspunten voor het plan

Wateroverlast

De ontwikkeling stelt een toename van het verhard oppervlak met circa 3.000 m² voor. Het gaat gedeeltelijk om halfverharding. Hemelwater afkomstig van deze verharding kan direct worden afgevoerd op het oppervlaktewater binnen het plangebied. Gezien de oppervlakte aan onverhard terrein in de omgeving wordt niet verwacht dat dit leidt tot wateroverlast. Compensatie vindt in dit geval plaats door de aanleg van circa 1.500 m² aan nieuw oppervlaktewater binnen het plangebied.

De aanleghoogte van de gebouwen sluit aan op de bestaande gebouwen. Momenteel is er geen sprake van wateroverlast. Er is dus sprake van voldoende drooglegging.

Waterkwaliteit en ecologie

Er zal geen gebruik worden gemaakt van uitlogende (bouw)materialen. Regenwater kan dan ook zonder nadelige gevolgen voor de waterkwaliteit worden afgevoerd op het hemelwater.

Riolering

Hemel- en afvalwater worden gescheiden afgevoerd. Afvalwater zal worden aangesloten op het rioleringsstelsel via de bestaande aansluiting. Aangenomen wordt dat dit stelsel hiervoor voldoende capaciteit heeft. Hierover vindt overleg met de gemeente plaats.

Communicatie

De aanvrager wordt via dit bestemmingsplan op de hoogte gesteld van de beperkingen en uitgangspunten die van belang zijn voor het waterbeheer.

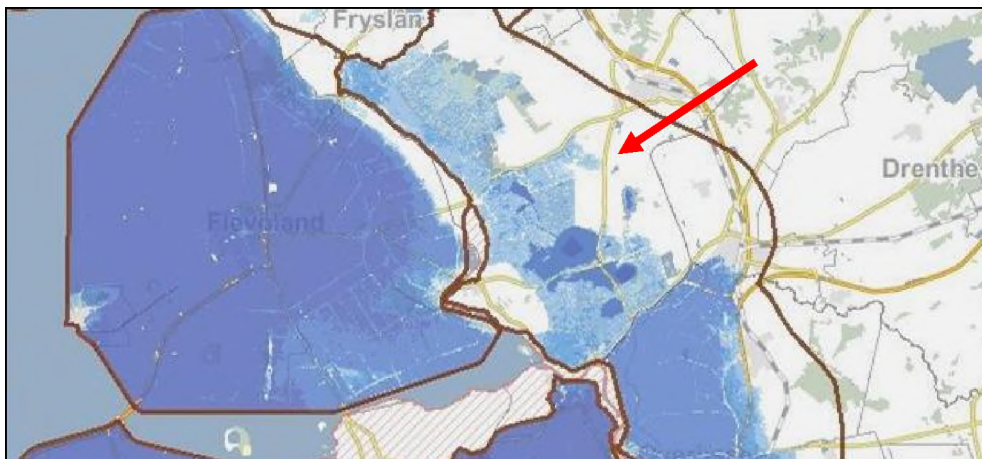
Proces

Dit bestemmingsplan is aan het waterschap voorgelegd in het kader van het vooroverleg, waarbij is gevraagd om een wateradvies. Het waterschap heeft het bestemmingsplan op 23 maart 2017 beoordeeld volgens de huidige uitgangspunten en concludeert dat de waterparagraaf voldoet.

5. 3. 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 het plangebied 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 zal de nieuwbouw op een aanleghoogte van ten minste 20 cm boven de kruin van de weg worden gebouwd. Op de risicokaart Overijssel staat het dijkkringgebied weergegeven. De lichtblauwe kleur geeft aan dat daar maximaal 20 cm overstrooming zal plaatsvinden. Wanneer op het plangebied ingezoomd wordt (zie figuur 8), blijkt dat het plangebied een witte kleur kent. Daar is de kans op overstrooming dus minimaal. Aanvullende maatregelen op dit punt zijn niet noodzakelijk.



Figuur 8. Dijkkringgebied (bron: risicokaart Overijssel)

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 niet voor:

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

Hierbij onderscheidt de Wgh geluidsgevoelige functies enerzijds en niet-geluidsgevoelige functies anderzijds. Als geluidsgevoelige functies binnen een zone behorend bij een zoneplichtige weg worden geprojecteerd bij een ruimtelijke procedure, dient door middel van akoestisch onderzoek te worden aangetoond dat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Aangezien een hotel geen geluidgevoelige functie is, kan nader onderzoek achterwege blijven. De bestaande bedrijfswoning krijgt geen uitbreidingsmogelijkheden richting de weg. Aangezien de belangrijkste ontsluitingsroute voor het hotel op de hoofdinfrastructuur niet langs woningen van derden ligt, kan worden gesteld dat de ontwikkeling ook geen (significante) invloed heeft op de geluidsbelasting als gevolg van wegverkeer op woningen in de omgeving. Dit blijkt overigens ook uit het verkeers- en parkeeronderzoek dat is opgenomen in bijlage 3. Hierin is beschreven dat in de situatie met verkeerstoename als gevolg van de hoteluitbreiding maximaal 43,99 dB bedraagt. Dit is 1,49 dB meer dan in de huidige situatie. De geluidsbelasting blijft hiermee onder de 48 dB.

Bij dit onderzoek van 2016 is overigens uitgegaan van een uitbreiding van 30 hotelkamers (hotel met 45 kamers) en een oppervlakte van het restaurant van 400 m² bedrijfsvloeroppervlakte. Na vaststelling van het plan is tijdens de beroepsprocedure waarin nieuwe stikstofberekeningen zijn uitgevoerd (zie paragraaf 4.2 en bijlage 1) vast komen te staan dat er 27 extra kamers worden gerealiseerd, er sprake is van een restaurant met een oppervlakte van 350 m² en het hotel in de wintermaanden (1 november tot 1 maart) niet open is. In het onderzoek dat daarvoor is uitgevoerd (zie bijlage 1) zijn ook de verkeersberekeningen daarop gebaseerd.

Het totaal aantal kamers, de maximum bedrijfsvloeroppervlakte van het restaurant en de sluiting in de wintermaanden zijn vastgelegd in het bestemmingsplan en dus afgestemd op de uitgangspunten van de onderzoeken. Hiermee wordt voorkomen dat planologisch meer mogelijk wordt gemaakt dan waarbij in de onderzoeken vanuit is gegaan, met als gevolg andere verkeersstromen en parkeeraantallen.

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 momenteel al in gebruik door het hotel of als agrarische grond. Het is niet aannemelijk dat de grond als gevolg van dit gebruik ongeschikt is voor de voorgestelde functie. Er is ook geen sprake van verdachte activiteiten in het verleden. Een verkennend bodemonderzoek in het kader van de omgevingsvergunning dient hierover uitsluitel te geven. De uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is niet in het geding.

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.

Een overschrijding van de grenswaarden is veelal een gevolg van het aantal verkeersbewegingen in een gebied. Gezien het landelijke en natuurlijke karakter van de omgeving kan worden gesteld dat er geen sprake is van een dreigende overschrijding van de grenswaarden.

Alleen bij een toename van enkele honderden verkeersbewegingen per dag wordt niet voldaan aan de regeling NIBM. Gezien het aantal van maximaal 30 extra hotelkamers in het plangebied en het feit dat er geen sprake is van feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde voldoet het plan aan de regeling NIBM. Voor het bestemmingplan zijn er op het gebied van luchtkwaliteit geen belemmeringen.

6. 5. 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 risicobronnen aanwezig zijn. De regeling met betrekking tot externe veiligheid heeft dan ook geen invloed op dit bestemmingsplan.

6. 6. Milieuhindercontouren

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 richtafstanden tot rustige woongebieden of gemengde gebieden.

Ten zuiden van het plangebied is sprake van een gemengde omgeving, waarin woningen in combinatie met kleinschalige bedrijven (recreatie en bouw) voorkomen. Aan de noordzijde van het plangebied liggen enkele solitair gelegen woningen. Een hotel behoort volgens de bedrijvenlijst tot milieucategorie 1, waarbij een richtafstand van 10 meter geldt. In een gemengd gebied zijn hotels zonder aan te houden afstand inpasbaar.

Alle woningen rondom het plangebied liggen op meer dan 10 meter vanaf de locatie waar het hotel mogelijk wordt gemaakt. Er is daarom sprake van een verantwoorde milieuzonering.

6. 7. Activiteitenbesluit

Naast de planologisch verantwoorde inpassing, zoals verwoord in de vorige paragraaf, moet bij de uitvoering van het project tevens worden voldaan aan de normen uit het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit). De door initiatiefnemer uitgevoerde activiteiten waarop het Activiteitenbesluit van toepassing is vinden grotendeels plaats in de reeds aanwezige bebouwing

waar geen noemenswaardige aanpassingen plaatsvinden. De inrichting blijft daarmee voldoen aan de in het Activiteitenbesluit opgenomen normen en afstanden.

6. 8. Kabels en leidingen

In of nabij het plangebied liggen geen kabels of leidingen die moeten worden voorzien van een planologische regeling.

6. 9. Overige zones

In het plangebied bevinden zich geen overige zones, zoals straalpaden en dergelijke, die moeten worden voorzien van een planologische regeling.

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. Dit betekent dat het bestemmingsplan is opgezet volgens de nieuwste wettelijke regelgeving en volgens de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012, met inachtneming van de aanpassingen die voortvloeien uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

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 afgestemd op de voor de gemeente Steenwijkerland gebruikelijke regelingen.

7. 4. Bestemmingen

Groen

De structuurgevende groenelementen en landschappelijke inpassing zijn onder de bestemming 'Groen' gebracht. Deze bestemming is vooral gericht op structurele beplantingen en afscherming. Hiermee wordt bereikt dat deze gronden niet voor buitenactiviteiten van het hotel, zoals terrassen en andere buitenvoorzieningen of anderszins intensief worden gebruikt. Wel is ruimte voor licht recreatief medegebruik.

Horeca met nadere aanduiding: horeca t/m categorie 4 toegestaan

Het hotel is onder de bestemming 'Horeca' gebracht. Binnen deze bestemming is horeca in hoofdzaak gericht op logiesverstrekking (horeca van categorie 4) en ondergeschikt c.q. gerelateerd daaraan een restaurantfunctie (horeca 2). Daarnaast biedt de horecabestemming ruimte voor de gebruikelijke vermaaksfuncties die gerelateerd zijn aan een hotel-restaurant. Tevens mag door een aanduiding hier een rondvaartboot aanmeren en is bootverhuur toegestaan.

De gebouwen zijn vastgelegd binnen het bouwvlak. Dit bouwvlak is afgestemd op de bestaande bebouwing en op de inrichting zoals beschreven in hoofdstuk 2.3. De voorgeschreven goot- en bouwhoogte zijn hier ook op afgestemd.

De bedrijfswoning is ter plaatse vastgelegd binnen de aanduiding 'bedrijfswoning'. Bij de bedrijfswoning is ruimte voor maximaal 50 m² aan bijgebouwen.

De bedrijfsvloeroppervlakte van het restaurant, de openstelling (in de wintermaanden gesloten), alsmede het totaal aantal hotelkamers (43) is afgestemd op de voor het plan gehanteerde uitgangspunten die zijn gebruikt voor het berekenen van de verkeersbewegingen, het aantal parkeerplaatsen en de stikstofberekeningen.

Regeling stikstofdepositie

In deze bestemming is opgenomen, dat het gebruik van gronden en gebouwen, zodanig dat er sprake is van een significant negatief effect op een Natura 2000-gebied door stikstofdepositie, als strijdig gebruik met de bestemming wordt beschouwd. In artikel 1 lid 1.44 is een begripsomschrijving opgenomen wat verstaan dient te worden onder het begrip stikstofdepositie. Door middel van de genoemde bepalingen worden significante negatieve effecten op Natura 2000 gebieden uitgesloten.

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie kan worden afgeweken van bovenstaande bepaling indien door een bepaalde ontwikkeling wél een significant effect op een Natura 2000-gebied ontstaat door stikstofdepositie. Voorwaarde is hierbij, behalve de toets aan de milieusituatie, dat een natuurbeschermingsvergunning is verleend dan wel een verklaring van geen bedenkingen is afgegeven door het daartoe bevoegde gezag.

Natuur

De gebieden in het westen van het plangebied zijn onder de bestemming 'Natuur' gebracht. Deze gronden zijn in eerste instantie bedoeld voor de instandhouding, versterking en ontwikkeling van natuurlijke, cultuurhistorische en archeologische waarden. Tevens zijn de gronden bestemd voor natuureducatie, bestrijding en voorkoming van bodemerosie en wateroverlast en het bestaand agrarische gebruik. De ambitie is om deze gebieden hun groene karakter te laten behouden. Daarom mogen er ook geen gebouwen worden gebouwd maar zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde met inachtneming van een aantal regels van toepassing.

Verkeer - Parkeren

Het parkeerterrein aan de noordzijde van het plangebied is onder de bestemming 'Verkeer - Parkeren' gebracht. De aanleg van dit parkeerterrein is nodig om aan de vereiste parkeergelegenheid te voldoen en is daarom specifiek bestemd. Naast het parkeerterrein en bijbehorende paden, wegen en straten zijn de gronden mede bestemd voor de realisatie en instandhouding van een verantwoorde landschappelijke inpassing. Een en ander zoals beschreven in paragraaf 2.4 van deze toelichting. Hierin wordt een groen karakter nagestreefd.

Het hotel heeft een zeer goede ontsluiting op de provinciale weg N334. Direct tegenover het perceel waarop de uitbreiding plaatsvindt, is de Beulakerweg verbonden met de N334. De aanwezige infrastructuur kan de extra verkeersdruk als gevolg van de uitbreiding daardoor goed aan.

Water

De belangrijkste waterstructuur is bestemd als 'Water'. Binnen deze bestemming zijn geen horecafuncties toegestaan. Wel is recreatief medegebruik mogelijk. De exploitatie en verhuur van rondvaartboten en de verhuur van pleziervaartuigen is uitsluitend toegestaan tijdens de zomerperiode.

Waarde – Archeologie 2

De bestemming 'Waarde – Archeologie 2' is gericht op bescherming van gebieden met een hoge archeologische verwachting. 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.

Op de binnen deze bestemming gelegen archeologische monumenten is tevens het dienaangaande uit de Monumentenwet van toepassing.

Waarde - Cultuurhistorie Beulakerweg

Voor het cultuurhistorisch waardevolle lint van de Beulakerweg is, in lijn met de dubbelbestemmingen voor het beschermde dorpsgezicht, een beschermende dubbelbestemming opgenomen, waarmee de cultuurhistorische essenties van het lint worden geborgd.

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 Antidubbelregel, Algemene bouwregels, Algemene gebruiksregels, Algemene aanduidingsregels, 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 bestaand 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 en wordt verwezen naar het vaststellingsbesluit, waarmee de regels van toepassing worden verklaard.

8. Uitvoerbaarheid

8. 1. Inleiding

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Deze is gedeeltelijk aangetoond in de voorgaande paragrafen. Ook spelen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid een rol.

8. 2. Economische uitvoerbaarheid en grondexploitatie

Dit bestemmingsplan maakt de uitbreiding van een hotel mogelijk. Omdat het niet gaat om een bouwplan zoals opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening, is de grondexploitatieregeling die in de Wro is opgenomen niet van toepassing.

De kosten voor de uitvoering van het bestemmingsplan en de plan- en procedurekosten komen voor rekening van de aanvrager, in dit geval de eigenaar van het hotel. Deze heeft voor de uitbreiding een begroting opgesteld die de financiële uitvoerbaarheid aantoont. Met de aanvrager wordt verder een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten, waarmee bijvoorbeeld eventuele planschade wordt geregeld.

8. 3. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het plan wordt, in het kader van het overleg volgens artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, naar verschillende overleginstanties gezonden. Tevens is het plan, conform de gemeentelijke inspraakverordening, ter inzage gelegd voor omwonenden. De ingezonden inspraakreacties zijn voorzien van een passend antwoord. Waar nodig is het bestemmingsplan naar aanleiding van de reacties aangepast. De overlegreacties zijn in het definitieve ontwerpbestemmingsplan verwerkt. In hoofdstuk 9 zijn de inspraak- en overlegreacties verwerkt.

Het ontwerpbestemmingsplan is vervolgens vanaf 22 november 2017 conform de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening gedurende zes weken voor een ieder ter visie gelegd. In die periode was het mogelijk om zienswijzen over het plan in te dienen. Er zijn 89 zienswijzen ingediend die onder meer hebben geleid tot een nadere onderbouwing van de hotelbehoefte (paragraaf 3.2 en bijlage 4), alsmede een update van de natuurtoets (paragraaf 4.2 en bijlage 1). Verder zijn een aantal onderdelen van de regels aangepast c.q. verbeterd / verduidelijkt. Het bestemmingsplan is op 21 juni 2018 gewijzigd vastgesteld (zie bijlage 5).

Zoals eerder in deze toelichting al is vermeld, is tegen het bestemmingsplan is beroep ingesteld door een aantal belanghebbenden. In de tussenuitspraak gedaan door de Raad van State op 24 december 2019 (bijlage 6) is het overgrote deel van de door de indieners aangevoerde beroepsgronden ongegrond verklaard. Slechts op twee onderdelen stelt de Raad van State de indieners (deels) in het gelijk. Dit zijn de onderwerpen verkeer, parkeren en ecologie voor zover het onderwerp stikstofdepositie betreft.

Kort gezegd komt het er op neer dat de Raad van State van mening is dat de uitgangspunten die zijn gehanteerd bij het berekenen van de toename van het verkeer en van de stikstofdepositie onvoldoende vastliggen in de regels van het bestemmingsplan.

De Raad van State heeft er voor gekozen het bestemmingsplan niet op deze gronden te vernietigen, maar om de gemeente gelegenheid te geven die gebreken te herstellen voordat er een definitieve uitspraak wordt gedaan.

De Raad van State heeft de gemeente daarom gevraagd om in het bestemmingsplan een aantal zaken vast te leggen zoals het maximale aantal hotelkamers en dat de nieuwbouw alleen voor hotelkamers mag worden gebruikt en niet wordt ingericht als congrescentrum. Verder is gevraagd om een nieuwe stikstofberekening te maken.

Het bestemmingsplan is aangepast op deze onderdelen en partieel hervastgesteld op 21 april 2020.

9. Overleg en inspraak

9. 1. De te volgen procedure

Het bestemmingsplan doorloopt de in de Wro vastgelegde bestemmingsplanprocedure, met dien verstande dat gebruik zal worden gemaakt van de zogenaamde coördinatieregeling, zoals die in de wet is opgenomen. Hierbij worden zowel het ontwerpbestemmingsplan als de (complete) ontwerp- omgevingsvergunning gelijktijdig ter inzage gelegd. Het vaststellen van het bestemmingsplan door de gemeenteraad en het verlenen van de omgevingsvergunning door het college worden hierbij als één besluit gezien in de beroepsprocedure.

Tijdens de bestemmingsplanprocedure zijn er derhalve verschillende momenten waarop burgers en belanghebbenden in de mogelijkheid worden gesteld te reageren op het plan. De maatschappelijke uitvoerbaarheid is hiermee gewaarborgd.

9. 2. Overleg

Tot de voorbereiding van dit bestemmingsplan behoort het overleg met de daarvoor in aanmerking komende besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met diensten van het Rijk en provincie Overijssel. Instanties die blijkens hun werkterrein, belangen vertegenwoordigen of bevoegdheden krachtens de Wro hebben worden bij de totstandkoming van bestemmingsplannen betrokken bij het overleg conform artikel 3.1.1. Bro.

Het rijk heeft aangegeven dat bestemmingsplannen die geen nationaal ruimtelijk belang raken niet meer in het kader van het vooroverleg toegezonden behoeven te worden.

Het plan is aan de volgende instanties toegestuurd met het verzoek om advies:

1. Provincie Overijssel;
2. Waterschap Drents Overijsselse Delta (WDO Delta).

De reacties van de provincie hadden vooral betrekking op de onderbouwing van de ladder voor duurzame verstedelijking en de kwaliteitsimpuls groene omgeving (KGO). Op al deze aspecten is mede naar aanleiding van de opmerkingen van de provincie uitgebreid ingegaan in het bestemmingsplan.

Het waterschap heeft op 23 maart 2017 ingestemd met de in het bestemmingsplan opgenomen waterparagraaf.

9. 3. Inspraak

Het bestemmingsplan heeft als voorontwerp van 21 augustus tot en met 1 oktober 2013 voor iedereen ter inzage gelegen. Tijdens de ter inzage legging heeft een ieder de mogelijkheid gehad om zowel mondeling of schriftelijke zijn/haar inspraakreactie in te dienen.

9. 4. Uitkomsten inspraak

In het kader van de inspraak zijn twee (schriftelijke) inspraakreactie ingediend. De reacties van de insprekers zijn in het volgende samengevat en van een gemeentelijk standpunt voorzien. In verband met de privacyregels ingevolge de Wet bescherming persoonsgegevens, zijn de inspraakreacties geanonimiseerd.

Inspreker 1

Inspreker geeft aan dat er sprake is van een 11 meter hoog gebouw waar vanaf de bovenverdieping rechtstreeks wordt uitgekeken op haar woning, hetgeen de privacy beslist niet ten goede komt.

Reactie: In de eerste plaats kan worden gesteld dat in hoofdstuk 2 van de toelichting een uitgebreide verantwoording is gegeven op het uitbreidingsplan. Daarin is ook aangegeven dat het plan voorziet in een relatief forse uitbreiding van de bestaande horecafunctie, maar dat juist om die reden is gekozen voor een zorgvuldige landschappelijke en functionele inpassing. Er is gekozen voor de bouw van een gebouw in anderhalf tot twee bouwlagen met kap, waarvan de lagere gootlijn (maximaal 4,10 meter) zich manifesteert aan de buitenzijde van de bebouwing. Hierdoor wordt naar onze mening aangesloten op het huidige bebouwingspatroon van de Beulakerweg.

Doordat aan de noordzijde van de uitbreiding geplande parkeerterrein landschappelijk zal worden ingepast met een houtsingel is vanaf die zijde mede de landschappelijke inpassing van het gebouw gegarandeerd.

Het plan gaat uit van één verdieping die zich deels in de kap bevindt en waar de raampartijen en balkons vanaf de eerste verdieping op een afstand 65 meter van de woning van insprekers gesitueerd zijn. Deze afstand in combinatie met de balkon- en raamhoogte alsmede landschappelijke inpassing van het aangrenzende parkeerterrein leiden naar onze mening niet tot een onevenredige aantasting van de privacy (inkijk). Er is weliswaar sprake van een hoogte van het gebouw van 11 meter, maar dit betreft de nokhoogte van het gebouw. Visueel is er sprake van een gebouw in anderhalve bouwlaag met kap, hetgeen aansluit op de bestaande bebouwing in de omgeving.

Verder wordt aangegeven dat het plan een verdrievoudiging van het bestaande aantal kamers betreft, hetgeen veel extra lawaai en overlast vanaf het terras zal betekenen. In het plan is weliswaar opgenomen dat de overlast mee zal vallen, maar de verbindingsweg die gebruikt wordt ligt over de volle lengte langs het perceel van insprekers, waardoor zeker sprake zal zijn van overlast.

Reactie: Er is sprake van een uitbreiding van het hotel met 27 kamers. Deze extra kamers leiden evenwel tot een toename van het verkeer op de

verbindingsweg naar de Beulakerweg, maar deze toename is niet significant. Uit het verkeers- en parkeeronderzoek dat naar aanleiding van de ingekomen inspraakreacties is uitgevoerd (memo 'Verkeer en parkeren Hotel De Harmonie Giethoorn' d.d. 8 maart 2016) en is opgenomen als bijlage III bij de toelichting, blijkt dat op de verbindingsweg tussen de N334 en de parallelweg een verkeerstoename van 25% of meer zal plaatsvinden na de uitbreiding van het hotel. In de nabijheid van deze weg is een geluidsgevoelige bestemming aanwezig. Hiervoor is de toename van de geluidsbelasting ten gevolge van de verkeerstoename bepaald. Uit de berekeningen blijkt dat de geluidsbelasting op die bestemming momenteel maximaal 42,93 dB bedraagt. In de situatie met verkeerstoename als gevolg van de uitbreiding van het hotel bedraagt deze maximaal 44,42 dB. Dit betekent een geluidtoename van 1,49 dB. De verkeerstoename leidt zodoende niet tot een geluidtoename van 2 dB of meer, waardoor de geluidtoename niet als significant is aan te merken. Daarnaast blijft de geluidsbelasting onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Voorts wordt gesteld dat het uitzicht vanaf de woning van insprekers verdwijnt nu er een parkeerplaats ter plaatse wordt aangelegd. Dit leidt tot waardevermindering van de woning.

Reactie: Er wordt een parkeerterrein aangelegd dat op een zorgvuldige wijze landschappelijk wordt ingepast in die zin dat de parkeervoorzieningen zelf zoveel mogelijk aan het zicht worden onttrokken. Ten opzichte van de in het voorontwerp voorgestelde inrichting wordt de buffer tussen de woning en het nieuwe parkeerterrein verbreed tot circa 8 meter. Wel is het de bedoeling om enige openheid te bewaren, zodat het zicht vanaf de Beulakerweg op het achterliggende kraggenlandschap waarneembaar blijft. Het daarom de bedoeling om de voorgestelde singel niet geheel aan te sluiten te maken. Verder zal een beukenhaag met een hoogte van maximaal één meter worden aangelegd die de gestalte auto's deels aan het zicht zal onttrekken, zonder de zichtlijnen op het kraggenlandschap te onderbreken. Desalniettemin kan niet ontkend worden dat het uitzicht van insprekers zal veranderen ten opzichte van de huidige situatie. Uitzicht is echter geen recht in een dichtbevolkt land als Nederland. In een stad of dorp of een vergelijkbaar bebouwd gebied, zoals een lint, mag verwacht worden dat er altijd nog bebouwing kan plaatsvinden in de vorm van in- of uitbreiding. Indien dit leidt tot waardevermindering kan een beroep worden gedaan op de planschade-regeling die de Wet ruimtelijke ordening biedt (Wro). Indien insprekers van mening zijn dat er sprake is van waardevermindering van hun woningen als gevolg van de uitbreiding van het hotel dan

kan op grond van afdeling 6.1 Wro een planschadeprocedure worden gevoerd. Dit kan echter pas nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is. De eventuele planschade wordt daarbij door een onafhankelijk adviesbureau vastgesteld.

Inspreker is verbaasd dat de gemeente akkoord gaat met een bestemmingsplanwijziging voor de uitbreiding van een hotel dat direct grenst aan Natura 2000-gebied. Met name nu naast grootschalige horecamogelijkheden ook botenverhuur en dagrecreatieve voorzieningen, zoals sport en wellness mogelijk worden gemaakt die zich bovendien niet te hoeven beperken tot binnenactiviteiten.

Reactie: Naar aanleiding van de aanwezigheid van het Natura 2000-gebied “De Wieden” ten oosten van het plangebied, welke eveneens deel uitmaakt van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is een natuurtoets uitgevoerd en geactualiseerd (september 2015). In deze toets, die is opgenomen in bijlage 1 van de toelichting, zijn de effecten van de ontwikkeling op de natuurwaarden in de omgeving beoordeeld. Uit dit onderzoek blijkt dat de uitbreiding van hotel – restaurant Harmonie niet in strijd is met de natuurwetgeving. Verder dient in of in de directe nabijheid van een natura 2000-gebied rekening te worden gehouden met stikstofdepositie. In dit geval kunnen extra verkeersbewegingen leiden tot een toename. Uit de uitgevoerde berekeningen die zijn opgenomen als bijlage 4 bij de toelichting blijkt dat de stikstofdepositie op het gebied de Wieden weliswaar toeneemt, maar dat de uitbreiding in het kader van de Programmatische Aanpak Stikstofdepositie (PAS) zonder meer uitvoerbaar is. De PAS is de oplossing van het Rijk om de impasse rond verlening van Natuurbeschermingswetvergunningen te doorbreken. De toename van de stikstofdepositie van individuele uitbreidingen wordt daarbij gecompenseerd door een dalende achtergrondconcentratie die wordt afgedwongen door landelijk beleid. Voor kleine toenames van de stikstofdepositie geldt een meldingsplicht.

Voor wat betreft de functies die de uitbreiding met zich meebrengt, kan gesteld worden dat het gaat om de uitbreiding van de bebouwing met maximaal 27 hotelkamers. Het plan is overigens zodanig versoberd dat de sport- en wellnessvoorzieningen niet meer zullen worden gerealiseerd.

De dagrecreatieve voorzieningen (buitenrecreatie) aan de achterzijde van de bebouwing betreffen voornamelijk de voorzieningen die gerelateerd zijn aan het gebied, zoals aanleggelegenheid voor (de te huren) boten, speelvoorzieningen en overige dagrecreatieve voorzieningen, zoals picknickplaatsen. Deze voorzieningen maken geen deel uit van de horecabestemming, maar zijn in ondergeschikte mate toegestaan binnen de bestemmingen “Groen” en “Water”. Beide bestemmingen fungeren als buffer- c.q. overloopgebied

naar het achtergelegen natuurgebied. De dagrecreatieve voorzieningen die binnen deze bestemmingen mogelijk worden gemaakt zijn daarmee vergelijkbaar met in of in de nabijheid van een natuurgebied gelegen voorzieningen en hebben geen negatieve invloed op de natuurwaarden.

Hierbij dient te worden opgemerkt dat de verbeelding thans is afgestemd op het meest recente landschapsplan, waarbij aan een deel van de gronden ook de bestemming 'Natuur' (opnieuw) is toegerekend. Binnen deze bestemming zijn de betreffende voorzieningen niet toegestaan.

Ten slotte wordt verwezen naar vergelijkbare aanvraag die tot bij de Raad van State (volgens inspreker terecht) is afgewezen.

Reactie: Er wordt een uitspraak aangehaald die niet door de insprekers is geconcretiseerd. De opmerking wordt dan ook alleen ter kennisgeving aangenomen, met dien verstande dat opgemerkt kan worden dat elk verzoek op zijn merites wordt beoordeeld. Naar onze mening heeft naar aanleiding van het verzoek tot uitbreiding van het horecabedrijf een zorgvuldige belangenafweging plaatsgevonden waarin alle ruimtelijke facetten en omgevingsaspecten zijn afgewogen. Dit heeft geleid tot het opstellen en in procedure brengen van het onderhavige bestemmingsplan. Het staat vrij om tegen dit bestemmingsplan te ageren tijdens de verschillende procedurestappen.

Insprekers 2

De bezwaren van insprekers richten zich tegen de volgende punten:

1. Het voorontwerp voorziet in een enorme uitbreiding van de activiteiten van het hotel en die zullen voor insprekers enorme overlast gaan zorgen.

Reactie: Ten aanzien hiervan kan worden gesteld dat in hoofdstuk 2 van de toelichting een uitgebreide verantwoording is gegeven op het uitbreidingsplan. Daarin is ook aangegeven dat het plan voorziet in een relatief forse uitbreiding van de bestaande horecafunctie, maar dat juist om die reden is gekozen voor een zorgvuldige landschappelijke en functionele inpassing. In het bestemmingsplan zijn naar onze mening alle ruimtelijke facetten en omgevingsaspecten zorgvuldig afgewogen en is de uitbreiding niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

2. Tot vlak aan het terras van insprekers aan de zuidzijde van hun perceel komt er een enorm parkeerterrein. Het uitzicht zal door auto's worden bedorven en er zal sprake zijn van geuroverlast door uitlaatgassen, waardoor het gedaan zal zijn met de rust en het mooie uitzicht. De waarde van onze woning zal ook enorm dalen, aldus insprekers.

Reactie: Er wordt een parkeerterrein aangelegd dat op een zorgvuldige wijze landschappelijk wordt ingepast in die zin dat de parkeer-voorzieningen zelf zoveel mogelijk aan het zicht worden onttrokken. Ten opzichte van de in het voorontwerp voorgestelde inrichting wordt de buffer tussen de woning en het nieuwe parkeerterrein verbreed. Wel is het de bedoeling om enige openheid te bewaren, zodat het zicht vanaf de Beulakerweg op het achterliggende kraggenlandschap waarneembaar blijft. Het daarom de bedoeling om de voorgestelde singel niet geheel aaneengesloten te maken. Verder zal een beukenhaag met een hoogte van maximaal één meter worden aangelegd die de gestalde auto's deels aan het zicht zal onttrekken, zonder de zichtlijnen op het kraggenlandschap te onderbreken.

Desalniettemin kan niet ontkend worden dat het uitzicht van insprekers zal veranderen ten opzichte van de huidige situatie. Uitzicht is echter geen recht in een dichtbevolkt land als Nederland. In een stad of dorp of een vergelijkbaar bebouwd gebied, zoals een lint, mag verwacht worden dat er altijd nog bebouwing kan plaatsvinden in de vorm van in- of uitbreiding. Indien dit leidt tot waardevermindering kan een beroep worden gedaan op de planschaderegeling die de Wet ruimtelijke ordening biedt (Wro). Indien insprekers van mening zijn dat er sprake is van waardevermindering van hun woningen als gevolg van de uitbreiding van het hotel dan kan op grond van afdeling 6.1 Wro een planschadeprocedure worden gevoerd. Dit kan echter pas nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is. De eventuele planschade wordt daarbij door een onafhankelijk adviesbureau vastgesteld.

Voor wat betreft de door insprekers gevreesde geur- en geluids-overlast kan worden gesteld dat de afweging hiervoor impliciet is meegenomen in de overweging de uitbreiding toe te staan (paragraaf 6.6 van de toelichting). Het gaat hier om (de uitbreiding van) een hotel met bijbehorende voorzieningen, waaronder parkeren. Voor hotels geldt een planologische normafstand van minimaal 10 meter (gebaseerd op de indices geluid, geur en gevaar) tussen de inrichting en milieugevoelige functies, zoals woningen. Alle woningen rondom het plangebied liggen op meer dan 10 meter vanaf de locatie waar het hotel en de bijbehorende voorzieningen mogelijk worden gemaakt. Voor het nieuwe parkeerterrein bij het hotel is een afstand van bijna 20 meter met inbegrip van een groene buffer aangehouden. Er is daarmee sprake van een verantwoorde milieuzonering.

3. Tussen het parkeerterrein en het perceel van insprekers zit een strook "Groen". Die is volgens insprekers veel te smal als goede afscheiding. Verder is er geen

enkele garantie dat hotel De Harmonie het groen gaat aanleggen en in stand zal houden.

Reactie: Er is gekozen voor een landschappelijk inpassing die enigszins open is, zodat het zicht vanaf de Beulakerweg op het achterliggende kraggenlandschap waarneembaar blijft. Het daarom de bedoeling om de voorgestelde singel niet geheel aaneengesloten te maken. Wel kunnen we ons vinden in de opmerking van insprekers dat de groenstrook te smal zou zijn. In het kader van het landschapsinpassingsplan is hiermee rekening gehouden in die zin dat de groenbuffer tussen het parkeerterrein en de woning van insprekers is verbreed. Er zal een beukenhaag met een hoogte van maximaal één meter worden aangelegd die de gestalde auto's deels aan het zicht zal onttrekken, zonder de zichtlijnen op het kraggenlandschap te onderbreken. Deze landschappelijke inpassing wordt planologisch gewaarborgd middels de bestemming 'Groen' en heeft (na aanpassing) een breedte van circa 8 meter, hetgeen voldoende is voor de beoogde landschappelijke inpassing.

Het niet uitvoeren van de landschappelijke inpassing door middel van een groenzone is in strijd met de met de ter plaatse geldende bestemming 'Groen' en kan bij de omgevingsvergunning worden afgedwongen. De gemeente zal zorgvuldig kijken naar de naleving hiervan.

Overigens is ter plaatse sprake ook nog sprake van een verbreding van de bestaande watergang.

Naar onze mening is hiermee de groene buffer tussen het woonperceel en het nieuw aan te leggen parkeerterrein voldoende gewaarborgd.

4. Insprekers verzetten zich ook tegen de enorme horecamogelijkheden die De Harmonie volgens het voorontwerp krijgt. Er is een gigantisch vlak voor horeca ingetekend. Het bouwvlak mag binnen de bebouwingsgrenzen voor de volle 100% worden bebouwd, met hoogten tot wel 11 meter. Daarbij worden vervolgens in het voorontwerp legio horeca-activiteiten toegestaan, variërend van cafetaria/snackbar, afhaalcentrum, eetwinkels, restaurant tot hotel, overige logiesverstrekkers enz. enz. De Harmonie krijgt volgens insprekers daardoor de vrije hand om een enorme overlast voor de buurt te gaan veroorzaken: af- en aanrijdend verkeer, (dronken) bezoekers (die ook buiten op het terrein lopen, bijvoorbeeld op het parkeerterrein vlak bij ons), stank van snackbars enz. enz. Er zijn ook dagrecreatieve voorzieningen, waaronder sport en wellness toegestaan die blijkbaar ook gewoon in de openlucht mogen worden georganiseerd, hetgeen extra overlast veroorzaakt.

Reactie: In de eerste plaats kan worden gesteld dat in hoofdstuk 2 van de toelichting een uitgebreide verantwoording is gegeven op het uitbreidingsplan. Daarin is ook aangegeven dat het plan voorziet in een relatief forse uitbreiding van de bestaande horecafunctie, maar

het gaat hier hoofdzakelijk om de uitbreiding van het aantal hotelkamers. Van een uitbreiding van andere horecafuncties is ook geen sprake. Dat horeca van categorie 2 is toegestaan, zoals dat in artikel 4 lid 4.1.1 is bepaald, heeft te maken met het feit dat het bestaande restaurant is ingedeeld in deze gemeentelijke horecacategorie. Het is geenszins de bedoeling dat de hotelfunctie plaatsmaakt voor andere vormen van horeca.

Het hotel (horeca van categorie 4) kan als hoofdfunctie worden beschouwd, ondergeschikt zijn de daaraan gerelateerde horecafuncties die onlosmakelijk verbonden zijn met het hotel (horeca van categorie 2). Het is zeker niet de bedoeling dat er zelfstandige overige horecafuncties ontstaan. Teneinde een en ander juridisch te borgen is de bestemmingsomschrijving op dit onderdeel aangescherpt.

Omdat de uitbreiding relatief groot is, is juist gekozen voor een zorgvuldige landschappelijke en functionele inpassing. Het bouwvlak en de daarbij behorende bouwregels zijn hierbij zorgvuldig afgestemd op het voorgenomen bouwplan dat de instemming heeft van de gemeente en welstandshalve bovendien akkoord is.

Er is gekozen voor de bouw van een gebouw in anderhalf tot twee bouwlagen met kap, waarvan de lagere gootlijn (maximaal 4,10 meter) zich manifesteert aan de buitenzijde van de bebouwing. Hierdoor wordt naar onze mening aangesloten op het huidige bouwingspatroon van de Beulakerweg.

Voor wat betreft de dagrecreatieve voorzieningen kan worden gesteld dat het hier gaat om de voorzieningen (buitenrecreatie) die aan de achterzijde van de bebouwing mogelijk worden gemaakt. Het betreffen voornamelijk de voorzieningen die gerelateerd zijn aan het gebied, zoals aanleggelegenheid voor (de te huren) boten, speelvoorzieningen en overige dagrecreatieve voorzieningen, zoals picknickplaatsen. Deze voorzieningen maken geen deel uit van de horecabestemming, maar zijn in ondergeschikte mate toegestaan binnen de bestemmingen "Groen" en "Water". Beide bestemmingen fungeren als buffer- c.q. overloopgebied naar het achtergelegen natuurgebied. De dagrecreatieve voorzieningen die hier mogelijk worden gemaakt zijn daarmee vergelijkbaar met in of in de nabijheid van een natuurgebied gelegen voorzieningen en hebben geen negatieve invloed op de natuurwaarden.

Hierbij dient te worden opgemerkt dat de verbeelding thans is afgestemd op het meest recente landschapsplan, waarbij aan een deel van de gronden ook de bestemming 'Natuur' (opnieuw) is toegekend. Binnen deze bestemming zijn de betreffende voorzieningen niet toegestaan.

Verder is op te merken dat de initiatiefnemer de plannen enigszins heeft versoerd en de sport- en wellnessvoorzieningen niet zal realiseren. Deze functies zijn dan ook uit de regels geschrapt.

5. Insprekers vinden het merkwaardig dat zowel de bestemming "Horeca" als de bestemming "Groen" ook water en waterhuishoudkundige voorzieningen toestaat, respectievelijk sloten, vaarten en grachten. Volgens insprekers kan daardoor een enorm watersportcentrum ontstaan die veel vrijheid voor het hotel met zich meebrengt. Insprekers vinden dat de gemeente samen met de projectontwikkelaar en de directe omgeving tot een inperking moet komen en afspraken moet maken, zodat er ook voldoende rekening met de belangen van de buurt wordt gehouden. De buurt is volgens insprekers noch door de gemeente noch door de exploitant bij de planvorming betrokken.

Reactie: De opzet om binnen de horeca- en groenbestemming ook water en waterhuishoudkundige voorzieningen mogelijk te maken heeft te maken met het feit dat het bestemmingsplan een goede waterhuishouding planologisch moet kunnen borgen. In het kader van de aan te vragen watervergunning en de watertoets is het noodzakelijk dat de betreffende bestemmingen de uitvoering van een goede waterhuishouding en de uitvoering van de watertoets niet belemmeren. De bestemmingen laten geen bedrijfsmatige vormen van watersport toe, waardoor de vrees voor een watersportcentrum ongegrond is. Beide bestemmingen fungeren, zoals in de beantwoording van de vorige reactie is aangegeven, als buffer-gebied naar het achtergelegen natuurgebied. De dagrecreatieve voorzieningen die hier mogelijk worden gemaakt zijn vergelijkbaar met in of in de nabijheid van een natuurgebied gelegen voorzieningen en kunnen niet leiden tot een bedrijfsmatige invulling.

Ten slotte kan worden opgemerkt dat met het in procedure gebrachte voorontwerpbestemmingsplan een ieder op de hoogte wordt gebracht van de uitbreidingsplannen. Dit voorontwerp waar iedereen in de gelegenheid wordt gesteld om op- of aanmerkingen ten aanzien van het plan te maken, kan worden beschouwd als de voorgenomen presentatie van de plannen. Daarmee is aan de wettelijke verplichting voor het in procedure nemen van ruimtelijke plannen voldaan.

6. De enorme bebouwing die mogelijk wordt gemaakt, past volgens insprekers ook totaal niet in de omgeving. Het gaat hier om een landelijke omgeving, met karakteristieke bebouwing, vaak met rieten daken. Het wordt door insprekers merkwaardig gevonden dat de Harmonie in het verleden al een schuur heeft mogen bouwen die niet in de omgeving past. Straks komt er dus nog meer bebouwing bij, die veel te massaal voor de omgeving zal zijn, maar die ook qua welstand wel weer enorm zal afwijken.

Reactie: Zoals in eerdere reacties al is aangegeven, zijn we ervan bewust dat er sprake is van een plan dat voorziet in een relatief forse uitbreiding van de bestaande horecafunctie. Juist om die reden is gekozen voor een zorgvuldige landschappelijke en functionele inpassing en is welstand nauw betrokken geweest bij de planvorming. Dit heeft uiteindelijk geleid tot een positief welstandsadvies van de voorgenomen uitbreiding. Nu het bouwplan meelift met het bestemmingsplan in de zogenaamde coördinatieregeling (zie paragraaf 9.1 van de toelichting), betekent dit dat het bouwplan wordt uitgevoerd op de wijze zoals dat ter inzage ligt met het ontwerpbestemmingsplan.

De opmerking over de schuur wordt ter kennisgeving aangenomen. Voor de bouw hiervan is een omgevingsvergunning verleend die onherroepelijk is en niet meer ter discussie staat in de onderhavige bestemmingsplanprocedure.

7. Insprekers vinden het opvallend dat de bebouwingsgrenzen op de kaart wel erg ruim om de bestaande bebouwing is getrokken. Geconstateerd wordt dan ook dat hier te veel vrijheid voor de ondernemer is gecreëerd.

Reactie: In de beantwoording van de eerdere reacties is reeds aangegeven dat de verbeelding qua bouwgrenzen en maatvoeringsregels is afgestemd op het bouwplan en het meest recente landschapsplan dat samen met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage ligt. Doordat één (gecoördineerd) besluit wordt genomen over de omgevingsvergunning en het bestemmingsplan betekent dit dat uitsluitend vergunning wordt verleend voor het bouwplan dat is afgestemd op het bestemmingsplan. De vrees dat er met de regeling in het bestemmingsplan te veel vrijheid voor de ondernemer bestaat, is dan ook ongegrond.

8. Insprekers constateren dat er in de omgeving al veel te veel horeca is en vragen zich af of onderzocht is of er daadwerkelijk behoefte is aan zoveel extra horeca?

Reactie: Het betreft hier een aanvraag van een individuele ondernemer die hier zelf het financiële risico voor draagt en van de markt op de hoogte is. Het hotel is 8 tot 9 maanden per jaar volgeboekt, waardoor een uitbreiding van de kamers nodig is om op de toenemende vraag in te spelen.

Het plan past bovendien binnen het gemeentelijk beleid, zoals dat is opgenomen in de Visie Recreatie en Toerisme (versterking verblijfsrecreatieve aanbod waaraan grote behoefte is).

Naar aanleiding van het vorenstaande wordt geen aanleiding gezien voor nader onderzoek. Wel is in het kader van artikel 3.1.6. lid 2 Bro de ladder van duurzame verstedelijking doorlopen (zie paragraaf 3.2).

9. Insprekers zijn van mening dat de Beulakerweg niet is berekend op het extra verkeer dat de uitbreidingsplannen met zich mee zullen brengen.

Reactie: De ontwikkelingen zullen weliswaar voor enige extra verkeersbewegingen zorgen, maar het gaat hierbij niet om een onaanvaardbare toename. Uit het verkeers- en parkeeronderzoek dat naar aanleiding van de ingekomen inspraakreacties is uitgevoerd (memo 'Verkeer en parkeren Hotel De Harmonie Giethoorn' d.d. 8 maart 2016) en is opgenomen als bijlage 3 bij de toelichting, is geconstateerd dat de 30 extra hotelkamers leidt tot een toename van 67 motorvoertuigen. Ten opzichte van de huidige intensiteit is ongeveer een toename van 10% in het worst case scenario. Uit de te verwachten verkeersverdeling van de berekende toename gaat het om maximaal 0,8% (zie tabel 1 in bijlage 3). Van een onaanvaardbare verkeerstoename zal derhalve geen sprake zijn.

10. Insprekers maken zich ernstige zorgen over de invloed die het plan zou kunnen hebben op de waterhuishouding en vragen zich af of één en ander is onderzocht.

Reactie: Zoals eerder in de beantwoording van onze reacties naar voren is gekomen, is onderzoek gedaan naar de waterhuishouding. In hoofdstuk 5 is de (verplichte) waterparagraaf opgenomen waarin de watertoets is verwerkt. Het Waterschap Drents Overijsselse Delta (WDODelta) zal het plan in het kader van het overleg nogmaals beoordelen. Om de waterhuishoudkundige plannen mogelijk te maken zijn in de horeca- en groenbestemming ook water en waterhuishoudkundige voorzieningen mogelijk gemaakt.

===