

Onderbouwing Beulakerweg 165



ID plan:

Datum: 25-07-2023

Status: ontwerp

Auteur:

Beulakerweg 165

Inhoudsopgave

Toelichting

Hoofdstuk 1	Inleiding	9
1.1	Aanleiding	9
1.2	Ligging Beulakerweg 165	9
1.3	Planologische regeling	10
1.4	Leeswijzer	10
Hoofdstuk 2	Situatieschets	11
2.1	Huidige situatie	11
2.2	Gewenste situatie	12
Hoofdstuk 3	Beleidskader	13
3.1	Rijksbeleid	13
3.2	Provinciaal beleid	14
3.3	Gemeentelijk beleid	16
Hoofdstuk 4	Milieu- en omgevingsaspecten	17
4.1	Milieuzonering	17
4.2	Ecologie	18
4.3	Geluid	19
4.4	Bodem	19
4.5	Water	20
4.6	Cultuurhistorie	20
4.7	Archeologie	21
4.8	Luchtkwaliteit	22
4.9	Externe veiligheid	23
4.10	Kabels en leidingen	24

Bijlagen toelichting

Bijlage 1	Watertoets Beulakerweg 165
------------------	-----------------------------------

Verbeelding

Toelichting

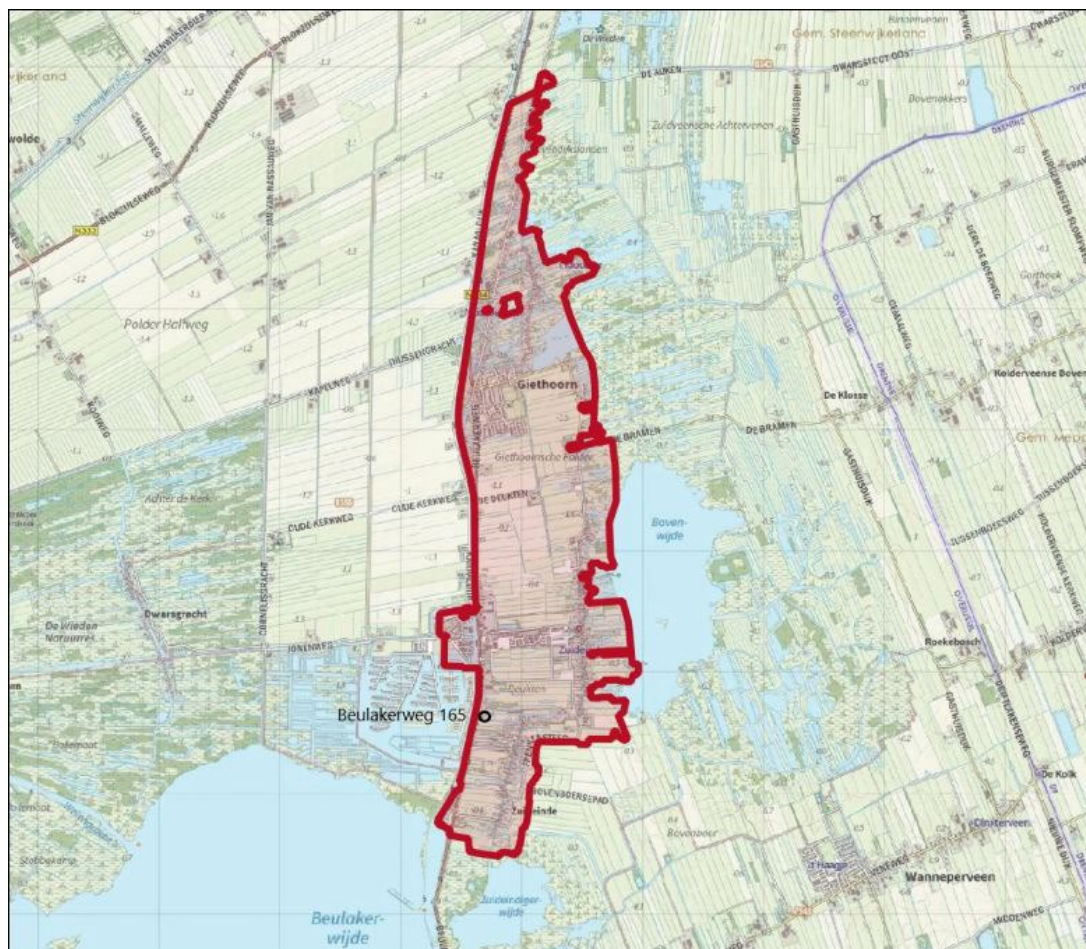
Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het perceel aan Beulakerweg 165 heeft de bedrijfsbestemming, maar wordt voor wonen gebruikt. Op het perceel vinden al geruime tijd geen bedrijfsactiviteiten plaats. De gemeente heeft aangegeven medewerking te willen verlenen om de bedrijfsbestemming te wijzigen in een woonbestemming. De gemeente Steenwijkerland heeft in 2020 reeds een omgevingsvergunning verleend voor de gebruikswijziging van bedrijfswoning naar reguliere woning. In het kader van de Technische herziening wordt onderzocht of de woonbestemming mogelijk is op dit perceel. Onderhavige onderbouwing voorziet hier in.

1.2 Ligging Beulakerweg 165

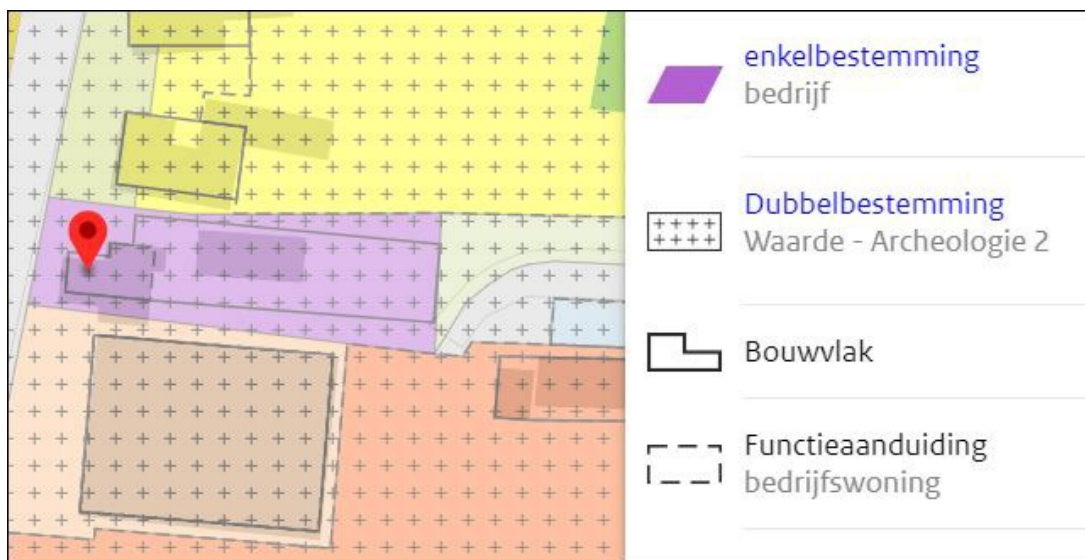
Het perceel Beulakerweg 165 is gelegen ten zuiden van de kern Giethoorn in de gemeente Steenwijkerland. Het betreft de kadastrale percelen 176, sectie B, gemeente Brederwiede. Het perceel maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan *Giethoorn - Technische herziening*. In figuur 1.1 is de ligging van het perceel ten opzichte van het plangebied van het bestemmingsplan *Giethoorn - Technische* weergegeven.



Figuur 1.1 Weergave ligging Beulakerweg 165 ten opzichte van plangebied *Giethoorn - Technische Herziening*

1.3 Planologische regeling

Het perceel aan Beulakerweg 165 is geregeld in het bestemmingsplan *Giethoorn*, dat is vastgesteld op 17 oktober 2017 door de gemeente Steenwijkerland. Het perceel is in het plangebied bestemd als 'Bedrijf'. Deze gronden zijn bestemd voor bedrijven en/of het uitoefenen van bedrijfsactiviteiten met milieucategorie 1 en 2. Daarnaast heeft het perceel de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'. In figuur 1.2 is de planologische situatie weergegeven.



Figuur 1.2 Uitsnede bestemmingsplan Giethoorn ter plaatse van Beulakerweg 165

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 de huisige situatie geschetst en in hoofdstuk 3 een beschrijving gegeven van het, voor het plan relevante, beleid. Hoofdstuk 4 gaat in op de planologische- en milieutechnische aspecten die betrekking hebben op dit perceel.

Hoofdstuk 2 Situatieschets

2.1 Huidige situatie

Op het perceel aan Beulakerweg 165 is een woning gesitueerd met daarachter een schuur en een berging. De woning is gelegen aan de Provinciale weg N344/Beulakerweg. Op deze weg is het perceel ook ontsloten. Het parkeren vindt plaats op het eigen erf.

Ten zuiden van het perceel is een casino gevestigd. Aangrenzend aan het perceel aan de noordelijke zijde is een aantal woningen gelegen. Achter de woning, aan de oostzijde ligt een gebied met een agrarische bestemming, verkeer en water. In figuur 2.1 is een luchtfoto met de huidige situatie weergegeven.



Figuur 2.1 Huidige situatie perceel Beulakerweg 165

De eigenaar van de woning aan Beulakerweg 165 heeft de bedrijfswoning in 1999 gekocht en heeft het als particulier in gebruik genomen. De woning was reeds particulier in gebruik. Uit oude bestemmingsplannen blijkt dat in 1994 het perceel al een bedrijfsbestemming had en dat de woning alleen als bedrijfswoning kon worden gebruikt. Het gebruik was echter ook al particulier.

In 2020 heeft de gemeente Steenwijkerland een omgevingsvergunning verleend voor de activiteit 'Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheerverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit (artikel 2.12)'. Hierdoor is het gebruik gewijzigd van bedrijfswoning naar wonen. De omgevingsvergunning is verleend, omdat er geen ruimtelijk relevante belemmeringen zijn en het belang van derden en het belang van de geldende planologische regeling door het verlenen van de vergunning niet onevenredig wordt geschaad.

Voorafgaand aan het verlenen van de omgevingsvergunning heeft de Omgevingsdienst IJsselland de gewenste ontwikkeling getoetst. De conclusie van de Omgevingsdienst is als volgt:

- Het plan betreft een herbestemming van bedrijfswoning naar woonbestemming. In het plan blijft deze woning behouden en vindt geen sloop, nieuwbouw of groot grondverzet plaats.
- Vanuit milieuaspecten geluid, bodem, luchtkwaliteit en externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de wijziging van bedrijfs bestemming naar woonbestemming.
- De woning is wel belast met wegverkeerslawaaai L_{den} 60 dB van de provinciale weg N344/Beulakerweg. Omdat het een bestaande woning betreft hoeft deze woning niet te worden getoetst aan de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaai van de Wet geluidhinder.

2.2 Gewenste situatie

De woning op het perceel aan de Beulakerweg 165 kan op basis van de verleende omgevingsvergunning worden gebruikt als woning. Voor de technische herziening wordt bekeken of het totale perceel kan worden gewijzigd in een woonbestemming. Er is geen sprake van een ruimtelijke ontwikkeling.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

In dit hoofdstuk worden de beleidskaders beschreven met betrekking tot het perceel Beulakerweg 165. In de toelichting van het moederplan zijn de beleidskaders reeds beschreven, maar vanwege het feit dat het hier een andere bestemming betreft wordt het plangebied ter plaatse van Beulakerweg 165 wel getoetst aan het beleid.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld als rijksstructuurvisie. De NOVI vervangt onder andere de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De NOVI is de langetermijnvisie voor een duurzame fysieke leefomgeving in Nederland.

Nederland staat voor een aantal urgente maatschappelijke opgaven, die zowel lokaal als regionaal, nationaal en internationaal spelen. Grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland flink veranderen. Nederland heeft een lange traditie van zich aanpassen. Deze opgaven worden benut om vooruit te komen en tegelijkertijd het mooie van Nederland te behouden voor de generaties na ons. De NOVI biedt een perspectief om deze grote opgaven aan te pakken, om samen Nederland mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Omgevingskwaliteit is het kernbegrip: dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit. Met inachtneming van maatschappelijke waarden en inhoudelijke normen voor bijvoorbeeld gezondheid, veiligheid en milieu. In dat samenspel van normen, waarden en collectieve ambities, stuurt de NOVI op samenwerking tussen alle betrokken partijen.

De NOVI heeft de maatschappelijke opgaven samengevat in 4 prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Onder deze prioriteiten hangen 21 nationale belangen die het lokale, regionale en provinciale niveau overstijgen. Deze belangen hebben onder andere betrekking op het realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit, zorgt dragen voor een woningvoorraad die aansluit op woonbehoeften, het beperken van klimaatverandering, et cetera. De verantwoordelijkheid van het omgevingsbeleid ligt voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen, waardoor inhoudelijke keuzes in veel gevallen ook het beste regionaal kunnen worden gemaakt. Met de NOVI wordt het proces in gang gezet waarmee de keuzes voor de leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Conclusie

Het beoogde initiatief betreft een ontwikkeling van beperkte omvang zonder strijdigheid met rijksbelangen. De ontwikkeling is passend binnen de NOVI.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) stelt regels omtrent de veertien aangewezen nationale belangen. Dit project raakt geen rijksbelangen zoals deze genoemd zijn in het Barro.

3.1.3 Conclusie Rijksbeleid

Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel 2017

De Omgevingsvisie Overijssel 2017 is een integraal beleidsplan voor de fysieke leefomgeving. Een vitale samenleving in een mooi landschap vraagt om een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn, waarbij een verantwoord beslag wordt gelegd op 'natuurlijke voorraden'. Met deze ambitie wil Overijssel voorbereid zijn op de toekomst door te voorzien in behoeften van de huidige generatie, zonder de mogelijkheden voor toekomstige generaties in gevaar te brengen (duurzaamheid). De provincie wil de kwaliteit van de leefomgeving verbeteren met het oog op een goed vestigingsklimaat, en veilige en aantrekkelijke woonomgeving en een fraai buitengebied. Deze leefomgeving moet geschikt zijn voor de grote diversiteit aan activiteiten die mensen in onze provincie willen ondernemen (ruimtelijke kwaliteit).

Generieke beleidskeuzes

In de generieke beleidskeuzes is het onder andere het concentratiebeleid opgenomen. Daarnaast komen thema's als integraliteit, toekomstbestendigheid en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik aan bod.

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.

Natuurlijke laag: Laagveenrestanten

Het plangebied is gelegen in het gebied 'laagveenrestanten'. Dit zijn grote gebieden, waar onder invloed van stagnerend water en grondwater, uitgestrekte veenmoerassen zijn ontstaan. Gezien de kleinschalige ontwikkeling, die enkel bestaat uit de legalisatie van bestaande bebouwing en bestaand gebruik, wordt het veenweidelandschap niet aangetast. [er is een omgevingsvergunning verleend, dus het betreft het inpassen hiervan in het bestemmingsplan]

Laag van het agrarisch cultuurlandschap: Kraggenlandschap

Het plangebied is gelegen in het kraggenlandschap. De ambitie is de cultuurhistorische kwaliteiten van het kraggenlandschap zoveel als mogelijk in stand te houden en beleefbaar te maken. De grote open ruimtes, het patroon van sloten met beplantingen, de vochtige bloemrijke weides geven dit landschap grote belevingswaarde en zijn essentieel voor de leefomgeving van weide vogels.

Stedelijke laag: Informele trage netwerk

Het plangebied is gelegen in de laag 'Informele trage netwerk'. Het informele trage netwerk is het 'langzame' netwerk (wandelpaden, fietspaden, ruiterspaden, vaarroutes) van de provincie, dat delen van het agrarisch cultuurlandschap en het natuurlijke laag toegankelijk en ervaarbaar maakt. De oude zandwegen en paden vormen het basisstramien.

Stedelijke laag: Verspreide bebouwing

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van de laag 'Verspreide bebouwing'. De samenhang tussen het agrarische erf en het omliggende landschap staat hier centraal.

Laag van de beleving: Donkerte

Het plangebied is gelegen in het donkerte. De donkere gebieden zijn de gebieden waar het 's nachts nog echt donker is, waar je de sterrenhemel kunt waarnemen. Het zijn de relatief 'luwe' dun bewoonde gebieden met een lage gebruiksdruk.

Ontwikkelingsperspectief

Op de overzichtskaart ontwikkelingsperspectieven is het plangebied aangemerkt als 'Wonen en werken in het kleinschalig mixlandschap'. Van de ruimtelijke kwaliteitsambities staat in dit ontwikkelingsperspectief de ambitie Voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen voorop. Daarnaast gelden - net als voor alle andere ontwikkelingsperspectieven - de ruimtelijke kwaliteitsambities:

- zichtbaar en beleefbaar mooi landschap;
- sterke ruimtelijke identiteiten als merken voor Overijssel;
- continu en beleefbaar watersysteem.

Het ontwikkelingsperspectief Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap richt zich op het in harmonie met elkaar ontwikkelen van de diverse functies in het buitengebied. Aan de ene kant melkveehouderij, akkerbouw en opwekking van hernieuwbare energie als belangrijke vormen van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor natuur, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. De beoogde legalisatie sluit hier goed op aan.

3.2.2 Omgevingsverordening Overijssel 2017

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

In hoofdstuk 2 van de verordening worden de regels gegeven die betrekking hebben op de ruimtelijke ordening. In artikel 2.1.5 van de verordening worden regels gegeven gericht op de ruimtelijke kwaliteit van nieuwe ontwikkelingen. Deze moeten bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken. De bestemmingswijziging heeft geen invloed op de ruimtelijke kwaliteit. Het plan heeft een conserverend karakter.

Naast de regels met betrekking tot de ruimtelijke kwaliteit zijn er geen andere relevante regels voor onderhavige ontwikkeling, als gevolg van de kleinschaligheid van het plan. Er is geen sprake van strijdigheid met de provinciale omgevingsverordening.

3.2.3 Conclusie Provinciaal beleid

Het plan aan Beulakerweg 165 betreft alleen een bestemmingswijziging en geen nieuwe ruimtelijke ontwikkeling. Het is niet in strijd met het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Steenwijkerland

In 2017 is de Omgevingsvisie voor Steenwijkerland vastgesteld. De Omgevingsvisie is het strategisch kader voor de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Steenwijkerland. De gemeente wil met de Omgevingsvisie de omgevingskwaliteit van Steenwijkerland naar een hoger plan tillen. Omgevingskwaliteit wordt gedefinieerd als de integrale kwaliteit van ruimtes; het gaat er niet alleen om hoe deze ruimtes eruitzien, maar ook waartoe en op welke manier ze functioneren, hoe ze gebruikt worden en hoe de (functies van de) ruimtes met elkaar samenhangen en bijdragen aan het beter functioneren van de samenleving.

De bestemmingswijziging heeft een conserverend karakter en de bestaande omgevingskwaliteit wordt in stand gehouden.

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk worden de verschillende milieu- en omgevingsaspecten getoetst.

4.1 Milieuzonering

Toetsingskader

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat overheden bij het vaststellen van bestemmingsplannen moeten aantonen dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening (Wro artikel 3.1 lid 1). Onderdeel hiervan is het zorgen voor een goede milieuzonering: de overheid dient er op toe te zien dat er voldoende afstand in acht wordt genomen tussen enerzijds functies die hinder of gevaar veroorzaken (bijvoorbeeld bedrijven), en anderzijds functies die daar last van hebben (bijvoorbeeld woningen). Die afstand moet ook weer niet onnodig groot zijn, omwille van een efficiënt ruimtegebruik. Bij het toestaan van nieuwe bedrijven of andere milieubelastende functies dient rekening gehouden te worden met de milieuruimte die in de toekomst nodig is en dient beoordeeld te worden of ter plaatse van in de nabijheid gelegen gevoelige functies, zoals woningen sprake blijft van een adequaat woon- en leefmilieu. Bij het bepalen hiervan kunnen de richtlijnen in de VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering', editie 2009 worden gehanteerd. Deze handreiking beveelt per standaard bedrijfstype een afstand aan tot woningen of andere 'kwetsbare' functies. De afstand hangt onder meer af van de aard van de omgeving: een rustige woonwijk verdient een hoger beschermingsniveau dan een gebied waar al enige hinder is van bedrijven of infrastructuur (gemengd gebied).

Een goede ruimtelijke ordening beoogt het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt getoetst conform:

- VNG handreiking 'Bedrijven en milieuzonering'(editie 2009);
- Wet milieubeheer.

Een richtafstand uit de VNG handreiking kan worden beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten. In geval van een gemengd gebied kan worden gewerkt met een verkleinde richtafstand.

Toetsing

Het gebied waarin de woning is gelegen kan vanwege de ligging aan de provinciale weg N344/Beulakerweg worden getypeerd als gemengd gebied. De weg maakt namelijk onderdeel uit van de hoofdinfrastructuur met veel verkeer dat bepalend is voor het omgevingsgeluid. Bovendien is ten zuiden van de woning een casino gevestigd. In de VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' wordt voor een casino (milieucategorie 2) met een grootste richtafstand van 10 meter in gemengd gebied gehanteerd. Met een afstand van 2,5 meter van de woning tot het casino wordt hieraan niet voldaan. Voor het casino gelden de geluidvoorschriften van het Activiteitenbesluit. Deze geluidvoorschriften zijn ook van toepassing op de bestaande bedrijfswoning Beulakerweg 165, welke geen onderdeel uitmaakt van deze inrichting. De richtwaarden in de VNG handreiking bedrijven en

milieuzonering zijn overeenkomstig de geluidniveau van het Activiteitenbesluit. Bij het voldoen aan deze waarden is voor dit gemengd gebied sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Mogelijk kan wel muziek in het casino een bepalende geluidbron zijn. Gezien de functie van een casino is te verwachten dat het muziekgeluid in de hal een achtergrond functie heeft en het binnenniveau niet meer zal bedragen dan 80 dB(A). Aannemelijk is dat aan de geluidsvoorschriften Activiteitenbesluit kan worden voldaan.

In bedrijvenbestand IJVI zijn geen geluid klachten over het Casino geregistreerd.

Geluid vormt geen belemmering voor wijziging van de bedrijfsbestemming van de bestaande bedrijfswoning naar woonbestemming. De geluidgevoeligheid voor industrielawaai wijzigt niet ten opzichte van de huidige bestemming van de woning aan Beulakerweg 165.

4.2 Ecologie

Toetsingskader

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de natuurwaarden van de omgeving en met beschermde plant- en diersoorten. Met de Wet natuurbescherming (Wnb) zijn alle bepalingen met betrekking tot de bescherming van natuurgebieden en dier- en plantensoorten samengebracht in één wet. De Wnb implementeert diverse Europeesrechtelijke regelgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving.

Gebiedsbescherming

De Wnb kent diverse soorten natuurgebieden, te weten:

- Natura 2000-gebieden;
- Natuurnetwerk Nederland (NNN).

Soortenbescherming

In de Wnb wordt een onderscheid gemaakt tussen:

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

Toetsing

Het perceel aan Beulakerweg 165 ligt niet in en grenst niet aan een Natura 2000-gebied of een NNN-gebied. Het gebruik van het perceel zal niet worden gewijzigd, omdat de woning reeds meer dan 20 jaar niet meer als bedrijfswoning in gebruik is. Het aantal verkeersbewegingen blijft hierdoor ook gelijk. Bovendien betreft het hier een bestemmingswijziging, waarbij geen sloop- en of bouwwerkzaamheden plaatsvinden.

De Wet natuurbescherming vormt geen belemmering voor de bestemmingswijziging.

4.3 Geluid

Toetsingskader

Op grond van de Wet geluidhinder geldt rond wegen met een maximumsnelheid hoger dan 30 km/uur, spoorwegen en inrichtingen die "in belangrijke mate geluidhinder veroorzaken", een geluidzone. Bij ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen deze geluidzones of bij bepaalde veranderingen aan de weg zelf (zoals het verhogen van de maximumsnelheid of het uitbreiden van het aantal rijstroken) moet akoestisch onderzoek worden uitgevoerd om aan te tonen dat de ontwikkeling voldoet aan de voorkeursgrenswaarden die in de wet zijn vastgelegd.

Toetsing

Een bedrijfswoning wordt niet beschermd door de geluidsoverlast van het eigen bedrijf. Wel wordt de bedrijfswoning beschermd tegen wegverkeers-, industrie- en spoorweglawaaï, evenals geluidsoverlast van omliggende bedrijven. Dit laatste aspect is reeds in paragraaf 4.1 beschreven.

Het plangebied is niet gelegen binnen de geluidzone van een industrieterrein of spoorweg. Wel is het plangebied gelegen binnen de geluidzone van de Provinciale weg N344/Beulakerweg en ondervindt van die weg een geluidsbelasting wegverkeer van circa L_{den} 60 dB. Voor een bestaande woning is de voorkeursgrenswaarde van de wet geluidhinder niet van toepassing (wgh art. 76 3^e lid).

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering vormt voor de bestemmingwijziging.

4.4 Bodem

Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden te worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijziging dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd. Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient ingeval van ruimtelijke ontwikkelingen te worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. Hierbij is van belang of een nieuw te realiseren functie kan worden aangemerkt als bodemgevoelige functie.

Toetsing

Van de locatie zijn geen gegevens over de milieuhygienische bodemkwaliteit bekend. Wonen is in de huidige situatie echter al toegestaan ter plekke van de bedrijfswoning. Dit plan ziet toe op het wijzigen van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming. Een bedrijfswoning geniet dezelfde bescherming met betrekking tot de bodemkwaliteit als een 'burgerwoning'. Met het wijzigen van de bestemming naar wonen wordt de feitelijke situatie planologisch geregeld. Bodem is ook in de nieuwe planologische situatie geen belemmering.

Het aspect bodem vormt geen belemmeringen voor de voorgenomen bestemmingswijziging.

4.5 Water

Toetsingskader

Een belangrijk onderdeel van de planvorming is de watertoets. Sinds 1 november 2003 is de watertoets voor alle ruimtelijke plannen verplicht. Het doel van de watertoets is waterbelangen evenwichtig mee te nemen in het planvormingsproces van Rijk, Provincies en gemeenten. Hiermee wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. De toets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten. Via de digitale watertoets is beoordeeld of en welke waterbelangen voor het plan relevant zijn.

Toetsing

Het plangebied is gelegen in het beheergebied van waterschap Drents Overijsselse Delta. Het waterschap is verantwoordelijk voor het watersysteem en het zuiveren van het aangeboden stedelijk afvalwater.

Het plan betreft een bestemmingwijziging waarbij geen ontwikkeling plaatsvindt. Het plan is, vanuit de waterhuishouding bezien, niet van belang voor het waterschap omdat het geen waterschapsbelangen raakt die gevolgen kunnen hebben voor de waterhuishouding. Het plan is wel via de watertoets kenbaar gemaakt bij het waterschap. Hieruit blijkt dat er geen waterschapsbelangen worden geraakt. De resultaten van de watertoets zijn opgenomen in bijlage 1.

Het aspect water vormt geen belemmering voor de bestemmingswijziging.

4.6 Cultuurhistorie

Toetsingskader

Goede ruimtelijke ordening betekent dat er een integrale afweging plaatsvindt van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Een van die belangen is de cultuurhistorie. Per 1 januari 2012 is in het kader van de modernisering van de monumentenzorg (MOMO) in het Besluit ruimtelijke ordening van het rijk opgenomen dat gemeenten bij het maken van bestemmingsplannen rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden.

Toetsing

Het plangebied kent op basis van de cultuurhistorische waardenkaart Overijssel geen bijzondere cultuurhistorische waarden. Wel is de lintbebouwing aan de Beulakerweg van cultuurhistorische waarde. De waarden komen als volgt tot uitdrukking:

- afwisselend open en meer gesloten bebouwingslint met een lange smalle opstreckende verkaveling.
- verspringingen in de voorgevelrooilijn.
- de hoofdbebouwing op de weg georiënteerd.
- bebouwing is over het algemeen vrijstaand en opgebouwd uit 1 bouwlaag met kap.
- de voorgevel is over het algemeen verticaal ingedeeld.

- bijgebouwen zijn ten opzichte van het hoofdgebouw zodanig gesitueerd dat hoofdgebouw en bijgebouwen met elkaar een samenhangend geheel vormen, waarbij de bijgebouwen achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw zijn gesitueerd.

Daarnaast kunnen de structuren en kenmerken van het landschap als cultuurhistorisch waardevol worden aangemerkt.

Het plan betreft een bestemmingswijziging zonder ruimtelijke ingrepen. Hierdoor wordt de huidige situatie niet aangetast of gewijzigd.

Het aspect cultuurhistorie staat de beoogde bestemmingswijziging niet in de weg.

4.7 Archeologie

Toetsingskader

Sinds 1 juli 2016 is de Erfgoedwet van kracht. Deze wet vervangt zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed:

1. Monumentenwet 1988;
2. Wet verzelfstandiging rijksmuseumse diensten;
3. Wet tot behoud van cultuurbezit;
4. Wet tot teruggave cultuurgoederen uit bezet gebied;
5. Uitvoeringswet UNESCO -verdrag 1970;
6. Regeling materieel beheer museale voorwerpen.

De Erfgoedwet hanteert de beschermingsniveaus zoals die in de oude regelingen golden. Voor de vergunningverlening van een beschermd archeologisch monument, het verbod op beschadigen of vernielen van een rijksmonument en de bescherming van stads- en dorpsgezichten geldt dat de huidige situatie in de Monumentenwet 1988 van kracht blijft tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Deze regels blijven dus gelden en zijn ongewijzigd overgenomen in de Erfgoedwet.

Doelstelling van de wetten is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen.

De gehanteerde uitgangspunten zijn:

- archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren (behoud in situ);
- in ruimtelijke ordening (planvorming) al rekening houden met archeologische waarden;
- de bodemverstoorder betaalt archeologisch vooronderzoek en mogelijke opgravingen.

Gemeenten zijn verplicht om bij het vaststellen van bestemmingsplannen rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden.

Toetsing

Voor de locatie Beulakerweg 165 geldt een dubbelbestemming met betrekking tot archeologie, namelijk 'Waarde - Archeologie 2'. Het plangebied bevindt zich in een gebied met een hoge trefkans op het aantreffen van archeologische resten. Omdat er ten behoeve van de bestemmingswijziging niet wordt gegraven, is een archeologisch onderzoek niet benodigd.

Het aspect archeologie staat de beoogde bestemmingswijziging niet in de weg.

4.8 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

In de Wet milieubeheer (Wm) zijn kwaliteitseisen voor de buitenlucht opgenomen. Titel 5.2 Wm 'Luchtkwaliteitseisen' wordt kortweg aangeduid als de Wet luchtkwaliteit. Het doel van de wet is om mens en milieu bescherming te bieden tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. Voor de gezondheid van de mens is een goede luchtkwaliteit van groot belang. Daarom zijn in de Wet milieubeheer grenswaarden opgenomen voor een aantal stoffen die als verontreiniging in de lucht voorkomen. In de praktijk richt de aandacht zich vooral op de stoffen stikstofdioxide en fijnstof. Van deze stoffen komen in Nederland concentraties voor die in de buurt van de grenswaarde liggen. Voor de overige stoffen genoemd in de Wet milieubeheer komen de concentraties niet in de buurt van de grenswaarde.

De Wet luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het slechts in geringe mate, ofwel niet in betekenende mate (NIBM), leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij een verslechtering van maximaal 3% van de grenswaarden voor de luchtkwaliteit.

Daarnaast worden er bestemmingen benoemd die extra gevoelig zijn voor luchtvervuiling, de zogenaamde gevoelige bestemmingen. Uiteraard moet niet alleen bij gevoelige bestemmingen, maar bij alle projecten sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening. Vanuit dit oogpunt moet afgewogen worden of het aanvaardbaar is om een bepaald project op een bepaalde plaats te realiseren. Hierbij speelt de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol, ook als het project zelf niet of nauwelijks bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Toetsing

De ontwikkeling betreft een bestemmingswijziging waarin de feitelijke situatie niet verandert. Hierdoor vindt geen verandering van de luchtkwaliteit plaats.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de bestemmingsplanwijziging.

4.9 Externe veiligheid

Toetsingskader

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie. Sinds een aantal jaren is er wetgeving over "externe veiligheid" om de burger niet onnodig aan te hoge risico's bloot te stellen. De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in onder andere het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Besluit externe veiligheid transportroutes (BEVT) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Daarnaast heeft de gemeente zijn eigen beleid vastgelegd in het document Externe veiligheidsbeleid 2015-2018 gemeente Steenwijkerland.

Het externe veiligheidsbeleid heeft vorm gekregen in de risicobenadering. Er wordt getoetst aan twee verschillende normen: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Ten aanzien van het plaatsgebonden risico geldt een kans van 10^{-6} als grenswaarde. Dit betekent dat binnen de zogenaamde PR 10^{-6} -contour geen nieuwe kwetsbare objecten mogen worden toegestaan. Voor ontwikkeling van nieuwe beperkt kwetsbare objecten, geldt deze norm als streefwaarde. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het onderscheid tussen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

In het kader van het aspect externe veiligheid is de Atlas van de Leefomgeving geraadpleegd.

Toetsing

Een woning is een te beschermen kwetsbaar object voor externe veiligheid. Ten behoeve van de bestemmingswijziging is de risicokaart geraadpleegd.

Plaatsgebonden risico

De activiteit is niet gelegen binnen de aan te houden afstand voor het plaatsgebonden risico (PR¹⁰) van inrichtingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), aangewezen transportroute voor gevaarlijke stoffen onder het Besluit externe veiligheid transportroutes (BEVT) of buisleidingen die vallen onder het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Groepsrisico

De activiteit is niet gelegen in invloedgebied van een BEVI inrichting, transportroute gevaarlijke stoffen of buisleidingen.

Een verantwoording van het groepsrisico is niet nodig

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de wijziging van de bedrijfsbestemming naar woonbestemming.

4.10 Kabels en leidingen

Toetsingskader

Bij de uitvoering van ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de aanwezigheid van elektriciteit- en communicatiekabels en nutsleidingen in de grond. Hier gelden beperkingen voor ingrepen in de bodem. Daarnaast zijn zones, bijvoorbeeld rondom hoogspanningsverbindingen, straalpaden en radarsystemen van belang. Deze vragen vaak om het beperken van gevoelige functies of van de hoogte van bouwwerken. Voor ruimtelijke plannen zijn alleen de hoofdleidingen van belang. De kleinere, lokale leidingen worden bij de uitvoering door middel van een Klic-melding in kaart gebracht.

Toetsing

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

Conclusie

Het aspect kabels en leidingen staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

Bijlagen toelichting

Bijlage 1 Watertoets Beulakerweg 165

Digitale watertoets

De watertoets helpt u om aan de hand van de locatie van uw ruimtelijke plan en een aantal vragen te toetsen of u de belangen van het Waterschap raakt. Indien dit het geval is krijgt u tekst en uitleg over het vervolg proces.

Op basis van de check is onderstaande nodig

1. Geen belang procedure

Op basis van onderstaande locatie



Vragen en antwoorden uit de check

Gaat het om een plan met uitsluitend een functiewijziging van bestaande bebouwing?	ja
Is er sprake van een uitbreiding van de lozing van huishoudelijk afvalwater in het landelijk gebied groter dan 9 vervuilingseenheden (ve) of in het stedelijk gebied van 30 ve?	nee
Is er in of rondom het plangebied sprake van wateroverlast of grondwateroverlast?	nee

Details

1. Geen belang procedure

Wat moet ik doen?

"WIJ VERZOEKEN U OM IN TE LOGGEN OM DE PROCEDURE AF TE RONDEN. HIERDOOR IS UW PLAN OOK AANGEMELD BIJ HET WATERSCHAP!

Geachte heer / mevrouw,

U heeft een watertoets uitgevoerd op de website www.dewatertoets.nl. Op basis van deze digitale toets concluderen wij dat met uw plan geen waterschapsbelangen worden geraakt. Het waterschap gaat akkoord met het plan. U kunt direct door met de planvorming van uw plan en wij verzoeken u onderstaande tekst op te nemen in de toelichting van het plan (de waterparagraaf).

Waterparagraaf Geen Waterschapsbelang

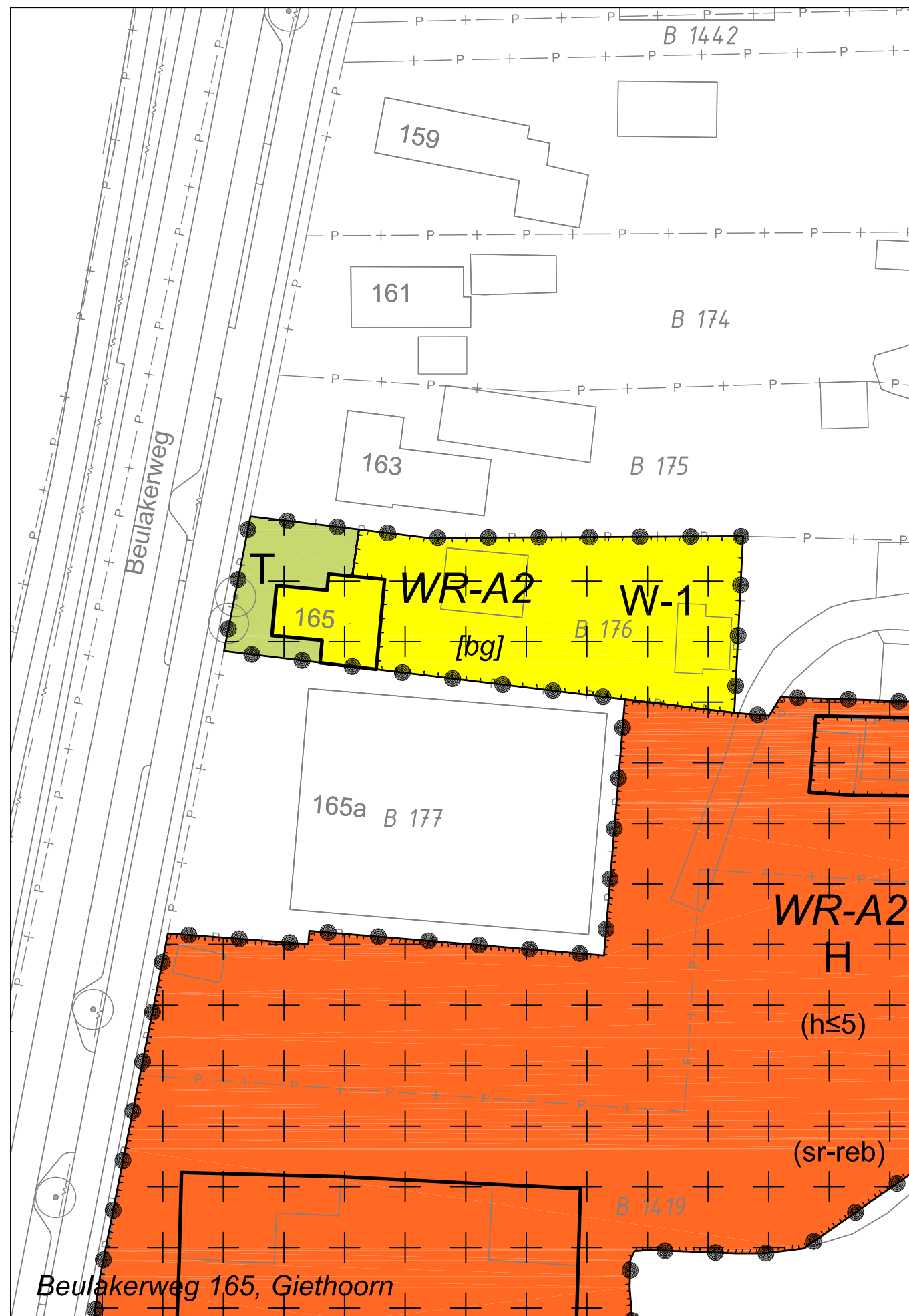
Het plan betreft alleen een functieverandering van bestaande bebouwing en heeft geen invloed op de waterhuishouding. Er is geen sprake van (grond) wateroverlast in de omgeving van het plan. Er is geen waterschapsbelang.

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

Verklaring

Dit document is een automatisch gegenereerd bestand op basis van de door u ingevulde gegevens in de Digitale Watertoets. U bent akkoord gegaan met de door u ingevulde gegevens en u heeft verklaard alles naar waarheid te hebben ingevuld. "

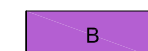
Verbeelding

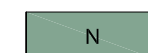


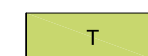
Plangebied

 Plangrens

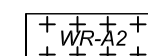
Enkelbestemmingen

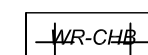
 Bedrijf

 Natuur

 Tuin

Dubbelbestemmingen

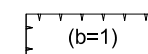
 Waarde - Archeologie 2

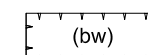
 Waarde - Cultuurhistorie Beulakerweg

Gebiedsaanduidingen

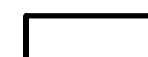
 overige zone - cultuurhistorie Beulakerweg

Funcieaanduidingen

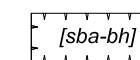
 bedrijf van categorie 1

 bedrijfswoning

Bouwvlakken

 bouwvlak

Bouwaanduidingen

 specifieke bouwaanduiding - botenhuis

Gemeente Steenwijkerland Technische herziening bestemmingsplan Giethoorn

Bestemmingsplan - Detail Beulakerweg 23

PROJECT 20220227
FORMAAT A0
SCHAAL 1:2000
KAART 1/2
GETEKEND RV
IDN NL.IMRO.1708.GHNgiethoornTH-ON01

Vastgesteld
Ontwerp 29-06-2023
Voorontwerp 19-12-2022
Concept 27-09-2022

RHO ADVISEURS

info@rho.nl
www.rho.nl

