

Bestemmingsplan Woningbouw Jonenweg



ID plan: NL.IMRO.1708.GHNwoonbJonenwegBP-ON01
datum: Oktober 2023
status: ontwerp
auteur: T. Melenhorst

Vastgesteld door de raad dd. dd-maand-jjjj

de griffier,

de voorzitter,

Inhoudsopgave toelichting

Hoofdstuk 1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding tot planontwikkeling	3
1.2	Uitgangspunten voor het plan	3
1.3	Leeswijzer	4
Hoofdstuk 2	Huidige situatie	5
2.1	Ligging plangebied	5
2.2	Ruimtelijke en functionele structuur	6
2.3	Huidige planologische regime	7
2.4	Strijdigheid met het bestemmingsplan	9
2.5	Planbeschrijving	9
Hoofdstuk 3	Gebiedsvisie en uitgangspunten	15
3.1	Rijksbeleid	15
3.2	Provinciaal beleid	16
3.3	Regionaal beleid	20
3.4	Gemeentelijk beleid	20
Hoofdstuk 4	Milieuhygiënische en planologische aspecten	23
4.1	Externe veiligheid	23
4.2	Flora en fauna	24
4.3	Bodem	27
4.4	Water	29
4.5	Parkeren	31
4.6	Archeologie, landschap en cultuurhistorie	33
4.7	Geluid	34
4.8	Luchtkwaliteit	36
4.9	Bedrijven en milieuzonering	37
4.10	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	38
Hoofdstuk 5	Juridische opzet	40
5.1	Toelichting	40
5.2	Toelichting op de planregels	40
Hoofdstuk 6	Financiële paragraaf	43
6.1	Economische uitvoerbaarheid	43
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	43
Hoofdstuk 7	Zienswijzen	44
Bijlagen		45
	Bijlage 1. Ecologisch onderzoek	45
	Bijlage 2. AERIUS-berekening	45
	Bijlage 3. Verkennend bodemonderzoek	45

Bijlage 4. Digitale watertoets	45
Bijlage 5. Uitgangspuntennotitie waterschap	45
Bijlage 6. Archeologische onderzoek	45
Bijlage 7. Proefsleufonderzoek	45
Bijlage 8. Onderzoek industrielawaai	45
Bijlage 9. Onderzoek wegverkeerslawai	45

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding tot planontwikkeling

Op 24 juni 2008 is het bestemmingsplan 'Beulakerpolder - Giethoorn' vastgesteld. Onderdeel van dat bestemmingsplan is het Waterresort Bodelaake. Het doel van dat bestemmingsplan was om de Beulakerpolder in te richten voor natuur, woningen en recreatie. Vanwege een gewenste in- en uitbreiding van het Waterresort is destijds door het college van B&W in principe besloten om medewerking te verlenen voor onder andere het realiseren van vier groepsaccommodaties.

Vanwege veranderingen in de markt is het plan waar medewerking voor verleend was, niet uitgewerkt in de vorm van een bestemmingsplan. Na overleg met vertegenwoordigers van de gemeente Steenwijkerland en de provincie Overijssel is vastgesteld dat dit ook niet meer wenselijk is gelet op de impact die deze bebouwing zou hebben voor dit gebied. Om die reden is een nieuw plan ontwikkeld. De gewijzigde ontwikkeling houdt het volgende in:

- Het perceel aan de Jonenweg (bouwkavel 7B) heeft een bouwvolume van maximaal 2000 m³. Het plan is om dit perceel te splitsen ten behoeve van het realiseren van twee woningen met een maximaal bouwvolume van 1.200 m³ per woning;
- De huidige woning aan de Jonenweg 3 wordt gesloopt. Ter plaatse worden twee appartementengebouwen van ieder 6 appartementen gerealiseerd in een groene setting;
- De woning aan Jonenweg 5 kent de bestemming Wonen; het plan is om hier huisvesting van personeel van Waterresort Bodelaake en speelruimte te creëren voor gasten van het recreatiepark.
- Het bouwen van vier reguliere woningen ten oosten van het plangebied, in aansluiting op reeds gerealiseerde woningen ten zuiden van dit deel van het plangebied;
- een beperkt deel van het terrein wordt afgegraven om zodoende het bestaande beschikbare water te verlengen, waardoor de nieuwe woningen aan het water worden gesitueerd.

Op basis van het geldende bestemmingsplan zijn de hiervoor benoemde ontwikkelingen niet mogelijk. Om uitvoering te geven aan het plan dient het bestemmingsplan gewijzigd te worden.

In artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening staat dat gemeenten ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening bestemmingsplannen vast kunnen stellen. De gemeente mag op basis van de Wet ruimtelijke ordening alleen meewerken aan planontwikkelingen die haalbaar en uitvoerbaar zijn. Ingevolge artikel 3.1.6 Bro dient de toelichting van een bestemmingsplan inzicht te bevatten over de uitvoerbaarheid van een plan dat niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Voorliggende toelichting, als onderdeel van het nieuwe bestemmingsplan, biedt dit inzicht.

1.2 Uitgangspunten voor het plan

Voorliggend plan voorziet in de wijziging van het bestemmingsplan ter plaatse van de entree van Waterresort Bodelaake en de locatie aan de Jonenweg 7B. Hiermee wordt de ontwikkeling van dit deel van de Beulakerpolder, waar op basis van het bestemmingsplan

'Beulakerpolder - Giethoorn' een combinatie van natuur, recreatie en wonen is voorzien, voltooid.

De belangrijkste opgaven voor de ruimtelijke planvorming van het gebied zijn:

- Zorgvuldige inpassing van woningen in het gebied;
- Een goede afstemming van de woontypologieën op doelgroepen;
- Een zorgvuldige ruimtelijke aansluiting van het gebied op de bestaande functies in de omgeving;
- Behoud van waardevolle landschappelijke elementen en een groene invulling van het plangebied aan de Jonenweg;
- Aandacht voor milieuaspecten;
- Het realiseren van voldoende parkeergelegenheid.

In voorliggend bestemmingsplan is rekening gehouden met voorgaande uitgangspunten.

1.3 Leeswijzer

In de hierna volgende hoofdstukken van deze toelichting komen onder meer de volgende elementen aan de orde:

- project- en gebiedsbeschrijving;
- toetsing aan het vigerende planologische regime;
- beschrijving beleidskaders op diverse schaalniveaus;
- toetsing aan milieuwetgeving en andere ruimtelijke wetgeving met betrekking tot bestaande of potentiële belemmeringen in de omgeving van het project (geluids-overlast, bodemkwaliteit, waterparagraaf, archeologische waarden en natuurlijke en landschappelijke aspecten);
- haalbaarheid (financieel en maatschappelijk).

Hoofdstuk 2 Huidige situatie

2.1 Ligging plangebied

Gelegen tussen Giethoorn en natuurgebied de Wieden, ligt de Beulakerpolder. De Beulakerpolder is bij uitstek geschikt voor de ontwikkeling van recreatie, wonen en natuur. Dat heeft er in 2008 toe geleid dat in het kader van het gebiedsgerichte beleid voor Noordwest - Overijssel door het rijk, de provincie, de gemeente en het waterschap is ingestemd met de ontwikkeling van verschillende recreatieve ontwikkelingslocaties in het gebied.

Het bestemmingsplan 'Beulakerpolder - Giethoorn' maakt een dergelijke ontwikkeling mogelijk. Op de volgende afbeelding is de ligging van het bestemmingsplangebied 'Beulakerpolder - Giethoorn' weergegeven. De voorziene ontwikkelingen die dit bestemmingsplan mogelijk maken liggen binnen dit bestemmingsplangebied. Op de volgende afbeelding is de begrenzing van het bestemmingsplan 'Beulakerpolder - Giethoorn' weergegeven, met daarbinnen globaal het gebied waar voorliggend bestemmingsplan betrekking op heeft.



Ligging Waterresort Bodelaeke, met daarbinnen het plangebied.



Globale begrenzing plangebied

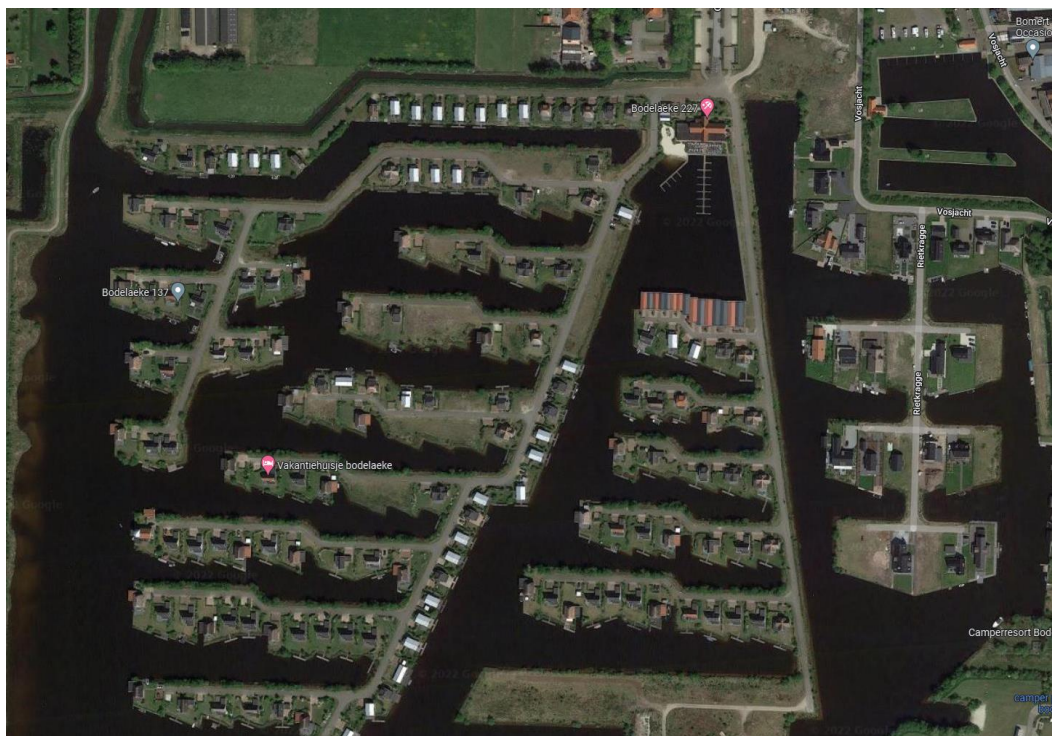
Het plangebied ligt aan de Beulakerwilde en wordt aan de westgrens begrensd door een agrarisch bedrijf en de Wieden en aan de noordkant door de Jonenweg. De oostelijke kant van het plangebied grenst aan de Vosjacht. Aan de zuidzijde van het gebied ligt Waterresort Bodelaake.

2.2 Ruimtelijke en functionele structuur

Zoals hiervoor is aangegeven is in 2008 het bestemmingsplan 'Beulakerpolder - Giethoorn' vastgesteld. Dit bestemmingsplan is een vertaling van het plan om de Beulakerpolder te ontwikkelen. De algemene doelstelling van het project luidde: het ontwikkelen van natuur en recreatie in het gebied de Beulakerpolder, ten zuidwesten van Giethoorn, door de realisatie van een nieuw natuurgebied en duurzame voorzieningen voor verblijfsrecreatie. Onderdeel van het plan was het realiseren van woningen aan de oostzijde van het plangebied.

Op basis van deze doelstelling zijn plannen ontwikkeld om de Beulakerpolder in te richten voor natuur, woningen en recreatie. Om te voorkomen dat de verschillende functies met elkaar conflicteren is gekozen voor een duidelijke zonering. Het plangebied is zodoende ingedeeld in een natuurdeel, een recreatiedeel en een woongedeelte. Als bufferzone tussen natuur en recreatie is destijds een 100 meter brede vaarverbinding voorzien en inmiddels aangelegd. Deze vaarverbinding heeft naast een bufferfunctie ook een recreatieve functie. Voor de ontsluiting van het gebied over het land is een nieuwe rondweg aangelegd.

Uiteindelijk is er op basis van voorgaande doelstellingen een recreatiepark ontwikkeld (Waterresort Bodelaake), zijn woningen gebouwd en is een passantenhaven gerealiseerd. De recreatiewoningen beslaan het grootste oppervlakte van het gebied. Ze zijn in de vorm van zogenaamde 'armen' gerealiseerd aan het water. Op de volgende afbeelding is dat weergegeven.



Bovenaanzicht van de recreatiewoningen op Waterresort Bodelaëke.

Aan de noordzijde van het water bevindt zich een kleine haven en een entreegebouw ten behoeve van het recreatiepark.

Aan de oostzijde bevinden zich reguliere woningen als aanvulling op het woningaanbod van Giethoorn. Ook deze woningen zijn georiënteerd op het water.

De noordzijde van het gebied is georiënteerd op de Jonenweg. De Jonenweg ontsluit een deel van Giethoorn maar loopt ter hoogte van Bodelaeye dood. Aan het doodlopende gedeelte van de Jonenweg bevinden zich tussen de weilanden enkele verspreide woningen, een agrarisch bedrijf en een kampeerboerderij. Ter plaatse van één van de weilanden, ten oosten van een agrarisch bedrijf, is woningbouw mogelijk, maar daar is nog geen invulling aan gegeven. Met voorliggend plan wordt hier wel invulling aan gegeven.

Bij het entreegebied van Waterresort Bodelaeye bevindt zich een parkeerterrein. Op de volgende afbeelding is de entree zichtbaar.



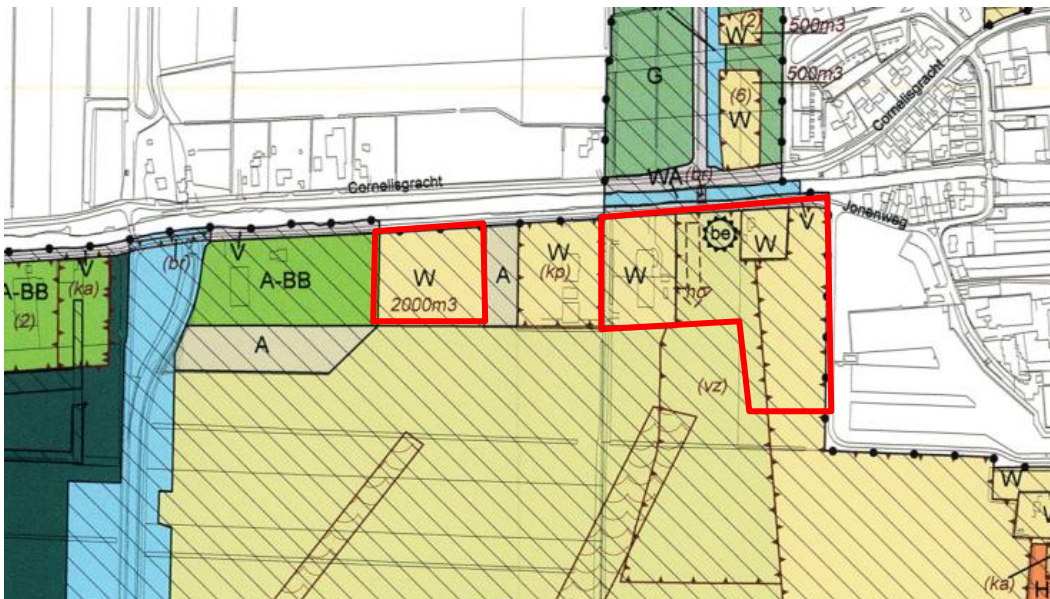
Entreegebied Waterresort Bodelaeye.

Ter hoogte van de entree staat de Jonenweg in verbinding met de parallel van de Jonenweg gelegen Conelisgracht. Hierover vindt de ontsluiting van het plangebied plaats.

Een deel van het entreegebied van Bodelaeye is nog niet tot ontwikkeling gekomen en ligt braak. In overleg met de eigenaar van de locatie en de gemeente is er voor gekozen om het entree gebied te ontwikkelen tot een volwaardigere entree die aansluit op zowel het recreatieve deel van het achterliggende gebied als op het woningbouwgedeelte aan de oostzijde van het plangebied. De wijze waarop hier invulling aan wordt gegeven is in de vorm van twee appartementengebouwen, waarmee naast een ruimtelijke kwaliteitsverbetering ook invulling wordt gegeven aan woningbehoefte in Giethoorn.

2.3 Huidige planologische regime

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Beulakerpolder - Giethoorn' (2008). Op de volgende afbeelding is een uitsnede van het bestemmingsplan weergegeven met daarbinnen globaal weergegeven de begrenzing van voorliggend bestemmingsplan-gebied.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Beulakerpolder - Giethoorn' met daarbinnen globaal weergegeven de ligging van het plangebied. Bron: ruimtelijkeplannen.nl

Binnen het bestemmingsplan kent de locatie de volgende bestemmingen:

Wonen

De op de kaart voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor woonhuizen al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis verbonden beroep. De inhoud van een hoofdgebouw in casu de woning mag niet meer bedragen dan de op de plankaart aangegeven inhoudsmaat. Ter plaatse van het noordwestelijk gelegen perceel bedraagt deze inhoud 2000 m³.

Het noordoostelijk gelegen deel van het plangebied dat is aangeduid met de bestemming 'wonen' maakt onderdeel uit van een groter woongebied. Ter plaatse van het gehele woongebied (waar een deel van voorliggend bestemmingsplangebied onderdeel van uit maakt) zijn 30 wooneenheden toegestaan, waarbij geldt dat 9 woningen mogen worden opgericht van 800 m³ en 21 woningen van 1.200 m³.

Recreatie – verblijfsrecreatie

De op de kaart voor 'recreatie – verblijfsrecreatie' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor recreatiewoningen en centrale voorzieningen bij recreatiewoningen indien en voor zover de gronden zijn aangeduid met voorziening. Dat laatste is hier het geval.

Binnen de bestemming kent het plangebied de aanduiding 'ho' (Hoofdontsluiting). Ter plaatse bevindt zich de hoofdontsluiting van Waterresort Bodelaake.

Binnen het gedeelte van het plangebied dat is aangeduid als 'recreatie – verblijfsrecreatie' is een deel van het gebied aangeduid als 'Be' (beeldbepalend element). Ter plaatse mag in afwijking van het bepaalde in 9.2.1 en 9.2.2 de goothoogte en/of bouwhoogte worden verhoogd tot 15.

Archeologisch waardevol gebied

De op de plankaart voor 'Archeologisch waardevol gebied' (dubbelbestemming) aangewezen gronden zijn, naast de andere op de plankaart voor die gronden aangewezen bestemming (basisbestemming), mede bestemd voor de bescherming van archeologische waarden.

Op de als 'Archeologisch waardevol gebied' mag worden gebouwd, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad, dan wel niet (meer) aanwezig zijn.

2.4 Strijdigheid met het bestemmingsplan

Voorliggend plan voorziet op hoofdlijn in de volgende strijdigheden.

Splitsing bouwkafeel Jonenweg 7B

In het noordwesten van het bestemmingsplangebied bevindt zich aan de Jonenweg een kafeel (bouwkafeel 7B) waar bij recht 1 woning van 2.000 m³ is toegestaan. Voorliggend plan voorziet in de splitsing van deze kafeel ten behoeve van het realiseren van 2 woningen van ieder maximaal 1.200 m³. Dit is afwijkend van het geldende planologische regime.

Bestaande locatie Jonenweg 3

Aan de Jonenweg 3 bevindt zich een woning. Deze woning wordt gesaneerd en krijgt de bestemming 'tuin' waar nu de bestemming 'wonen' geldt.

Twee appartementengebouwen

Aan de noordoostzijde van de entreegebied van Waterresort Bodelaake, waar een woonbestemming geldt, worden twee appartementengebouwen gerealiseerd. Dit gebied maakt onderdeel uit van een groter gebied dat is aangeduid met de bestemming 'wonen', waarvoor geldt dat 9 woningen mogen worden opgericht van 800 m³ en 21 woningen van 1.200 m³. Met het realiseren van twee appartementengebouwen van in totaal 12 woningen wordt hier van afgeweken.

Vergroten waterpartij

Het plan voorziet in het verlengen van een bestaand bevaarbaar water. Dit is strijdig met de geldende recreatieve bestemming.

Bestaande woning

Binnen het plangebied bevindt zich aan de Jonenweg 5 een reguliere woning. Het plan voorziet er in om hier huisvesting van personeel van het recreatiepark en speelruimte te creëren voor gasten van het recreatiepark. Op basis van de geldende bestemming is dat niet mogelijk.

In navolgende paragraaf wordt het plan beschreven en wordt aangetoond en beargumenteed dat het wijzigen van het bestemmingsplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en niet leidt tot een aantasting van een goed woon- en leefklimaat.

2.5 Planbeschrijving

Achtergrond

Het plangebied maakt voor een groot deel onderdeel uit van het bestaande Waterresort Bodelaake en van een te ontwikkelen woongebied als onderdeel van het eerder

vastgestelde bestemmingsplan 'Beulakerpolder - Giethoorn' uit 2008. Een klein deel van het plangebied, een onbebouwde kavel aan de Jonenweg 7B, ligt hier iets buiten maar wordt wel bij dit plan betrokken.

Het recreatiepark en de omgeving hebben zich de afgelopen decennia in lijn met de doelstellingen zoals die in het bestemmingsplan 'Beulakerpolder - Giethoorn' zijn beschreven, ontwikkeld. Vanwege gewijzigde (markt)omstandigheden is in overleg tussen de provincie, de gemeente en de initiatiefnemer besloten om een deel van het plangebied te herontwikkelen. Het gaat daarbij om de volgende planonderdelen:

1. de splitsing van de bouwka­vel aan de Jonenweg 7B in twee aparte kavels;
2. sloop van de bestaande woning aan de oostzijde van de entree van het recreatieterrein;
3. het realiseren van vier vrijstaande woningen aan de oostzijde van het plangebied;
4. het realiseren van twee appartementengebouwen aan de noordzijde van het plangebied;
5. het uitbreiden van de bestaande recreatieve watergang binnen het plangebied;
6. het wijzigen van de gebruiksmogelijkheden van de bestaande woning aan de Jonenweg 5.

Op onderstaande afbeelding zijn de verschillende planonderdelen weergegeven. In deze paragraaf worden de verschillende planonderdelen toegelicht.



Planonderdelen.

1. Splitsing bouwka­vel Jonenweg 7B.

Aan de Jonenweg 7B bevindt zich een onbebouwde bouwka­vel. Ter plaatse is in het kader van het geldende bestemmingsplan de mogelijkheid om hier een royale woning van 2.000 m³ te realiseren. Op basis van voorliggend plan wordt de kavel gesplitst in twee separate kavels waarbij op elk van de kavels een woning van ten hoogste 1.2000 m³ kan worden gerealiseerd. De rooilijn van de woningen worden in lijn geplaatst met de naastgelegen woningen, waardoor de woningen op basis van een logische stedenbouwkundige invulling in het lint worden gesitueerd.

2. Sloop bestaande woning.

Aan de Jonenweg bevindt zich ten oosten van de entree van het recreatiepark een woning. In het kader van voorliggend plan wordt deze woning gesloopt om de bouw van twee appartementengebouwen van ieder 6 appartementen mogelijk te maken. De locatie van de woning wordt bestemd als 'tuin' als onderdeel van de appartementengebouwen. Voor een toelichting op de inpassing van de appartementengebouwen wordt verwezen naar punt 4.

3. Realisatie vier vrijstaande woningen.

Ter plaatse van de op voorgaande verbeelding aangegeven nummer 3 worden vier vrijstaande woningen gerealiseerd. Deze woningen sluiten aan op de zuidelijke bebouwingsstrook waar eveneens vrijstaande watergebonden woningen worden gerealiseerd.

Ten aanzien van deze nieuwe woningen zijn in de regels van voorliggend bestemmingsplan dezelfde regels ten aanzien van inhoud, maatvoering en vormgeving opgenomen als voor de aangrenzende woningen.

De ontsluiting van de woningen vindt plaats via de Vosjacht die vervolgens in noordelijke richting aansluit op de Jonenweg. Onder kop 5 is de voorziene stedenbouwkundige invulling van de kavels weergegeven als onderdeel van het totale plangebied.

4. Realisatie appartementengebouwen.

In het noordelijk deel van het plangebied worden twee appartementengebouwen gerealiseerd. Op deze locatie gold op basis van het vorige bestemmingsplan al een woonbestemming. In overleg met de gemeente, de provincie en de initiatiefnemer is echter besloten om de te realiseren woningen beter aan te laten sluiten op de geldende marktomstandigheden. Daarom is er voor gekozen om twee appartementengebouwen te realiseren. In combinatie met de hiervoor benoemde vier vrijstaande woningen worden per saldo 16 extra woningen mogelijk gemaakt op basis van voorliggend plan. Op de volgende afbeelding is de stedenbouwkundige invulling van het plangebied weergegeven.



Stedenbouwkundige inrichting plangebied.

In beide appartementengebouwen worden zes appartementen gerealiseerd. Beide gebouwen zijn voorzien van een lift waardoor de appartementen goed zijn toegespitst op een oudere doelgroep.

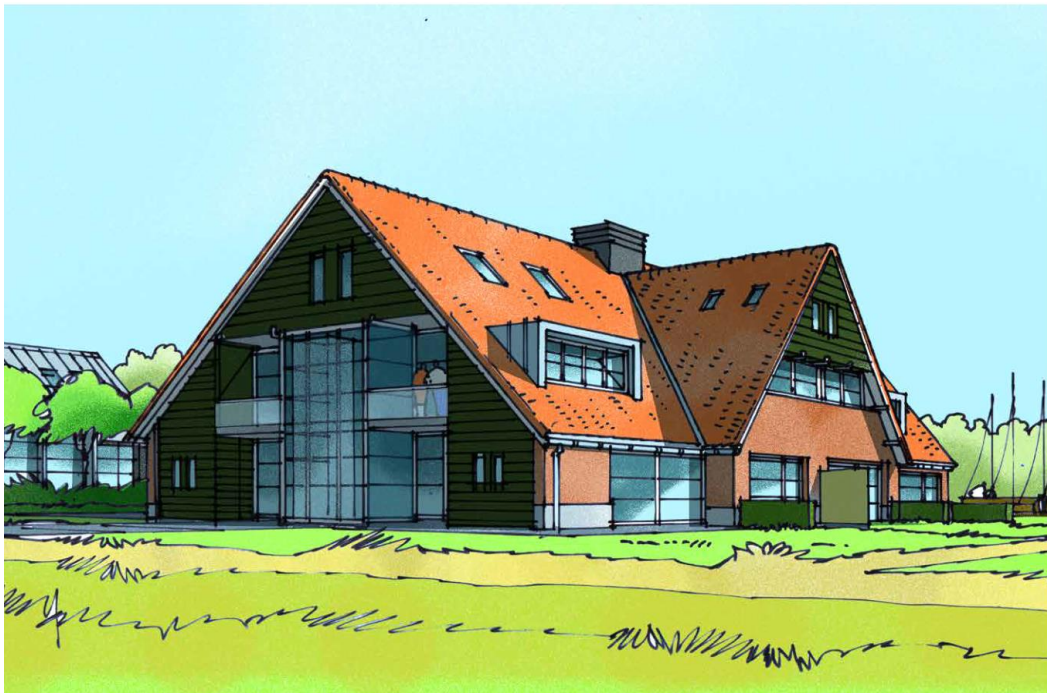
Bij de situering van het westelijke appartementengebouw is rekening gehouden met de rooilijn van de bestaande bebouwing aan de Jonenweg. Dit gebouw is in dezelfde rooilijn gebouwd. Daarnaast wordt het gebouw symmetrisch ten opzichte van het te realiseren water gerealiseerd. Het oostelijke gebouw is iets zuidelijker gesitueerd waardoor het gebouw ondergeschikt lijkt aan het westelijke gebouw. Hierover later meer.

De situering leidt tot een ruim groen voorterrein waardoor het landelijk karakter van het gebied wordt geaccentueerd en voldoende ruimte is voor leefruimte rondom de appartementengebouwen.

Aan de oostzijde wordt een parkeerterrein voor het oostelijke appartementengebouw gerealiseerd. De bewoners van het westelijke appartementengebouw maken gebruik van het reeds aanwezige parkeerterrein bij het entreegebied van het recreatiepark.

Vormgeving

Bij de vormgeving van de gebouwen is rekening gehouden met de architectonische karakteristieken van het gebied. Dat leidt er toe dat het westelijke gebouw architectonisch gezien refereert aan een boerderij en het oostelijke gebouw aan een schuur. Op de volgende afbeeldingen zijn impressies van het gebouw weergegeven.



Impressie appartementengebouw type 'Boerderij'. Bron: Jan van Tellingen.

Het gebouw kent een lage kap met aan de lange zijde een accent in de vorm van een dakkapel. Op de eerste en tweede verdieping (onder de kap) worden appartementen gerealiseerd.



Impressie appartementengebouw type 'Schuur'. Bron: Jan van Tellingen.

Ook in het appartementengebouw type 'Schuur' worden zowel op de begane grond als onder de kap appartementen gerealiseerd. Dit type gebouw heeft een kleiner dakvlak en kent een ander materiaalgebruik dan het type 'Boerderij'. Hierdoor is zowel in vormgeving als in materiaalgebruik een bepaalde verhouding van de gebouwen ten opzichte van elkaar zichtbaar. Op de volgende afbeelding is dat weergegeven.



Positionering van de beide appartementengebouwen ten opzichte van elkaar. Op de voorgrond het type 'Boerderij', op de achtergrond het type 'Schuur'.

Aan voorgaande impressies kunnen geen rechten worden ontleend.

5. Het uitbreiden van de bestaande recreatieve watergang binnen het plangebied.

Het plangebied sluit aan op het zuidelijk gelegen Waterresort Bodelaake en het oostelijke woongebied. Alle (recreatie)woningen zijn georiënteerd op de gecreëerde recreatieve waterstructuur. Om eenheid binnen het gebied te behouden worden ook de nieuwe woningen en appartementengebouwen verbonden met het water. Om dat mogelijk te maken wordt het bestaande water in noordelijke richting doorgetrokken. Op de eerder gepresenteerde stedenbouwkundige indeling van het plangebied (onder kopje 4) is dat zichtbaar.

6. Wijzigen van de gebruiksmogelijkheden van de woning aan de Jonenweg 5.

Aan de Jonenweg 5 bevindt zich een woning. Deze woning maakt onderdeel uit van het Waterresort Bodelaake. Met voorliggend plan wordt planologisch geregeld dat de bestaande wordt gebruikt ten behoeve van de overnachting van medewerkers van het Waterresort en wordt de mogelijkheid geboden om de woning te gebruiken voor recreatieve activiteiten door gasten van het Waterresort. Voorliggend bestemmingsplan voorziet niet in bouwkundige ingrepen in de woning, maar alleen in het wijzigen van de gebruiksmogelijkheden van de woning.

Conclusie

Op basis van de hiervoor beschreven planonderdelen wordt het entree gebied van Waterresort Bodelaake ontwikkeld. De voorziene ontwikkeling wijkt af van de geldende planologische situatie, maar wordt afgestemd op de bestaande ruimtelijke en functionele invulling van de omgeving. Met het toevoegen van 16 woningen wordt tevens invulling gegeven aan een woningbehoefte. De beleidsmatige en milieukundige onderbouwing van voorliggend plan vindt in de volgende hoofdstukken plaats.

Hoofdstuk 3 Gebiedsvisie en uitgangspunten

In dit hoofdstuk wordt het plan getoetst aan relevant ruimtelijk beleid op diverse schaal-niveaus. Het gaat daarbij om Rijksbeleid, provinciaal beleid en gemeentelijk beleid.

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld en geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteitsaanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Barro)

De juridische borging van de nationale belangen uit de SVIR vindt plaats in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 22 augustus 2011 vastgesteld (en aangevuld op 28 augustus 2012) en heeft als doel om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. De algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau.

Relatie met het initiatief

Onderliggend initiatief maakt geen onderdeel uit van de nationale ruimtelijke hoofdstructuur, waardoor de Barro niet van toepassing is.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), zoals die geldt vanaf 1 juli 2017, bevat de verplichting om in de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving te geven van de behoefte aan die ontwikkeling. Daarnaast, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient een motivering te worden gegeven waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

In artikel 1.1.1 van het Bro is omschreven wat verstaan moet worden onder een stedelijke ontwikkeling. Namelijk een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Volgens de Handreiking Ladder voor duurzame verstedelijking van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu (IenM) vallen onder het begrip 'andere stedelijke voorzieningen' onder meer accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoor sport en leisure. Bovendien zijn er inmiddels meerdere uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State, waarin het begrip stedelijke ontwikkeling verder is verduidelijkt.

Of bij voorliggend plan sprake is van een stedelijke ontwikkeling, hangt af van de omvang en de gebruiksmogelijkheden. In de uitspraak van 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953 is bepaald dat woningbouwplannen met een omvang vanaf 12 woningen als stedelijke ont-

wikkeling kunnen worden gezien, terwijl in de uitspraak van de Afdeling van 16 september 2015 (ECLI:NBL:RVS:2015:2921) een plan van 11 woningen niet als stedelijke ontwikkeling werd gezien vanwege de beperkte omvang.

Dit betekent dat er voor wat betreft voorliggend plan, dat in totaal voorziet in de realisatie van maximaal 18 wooneenheden, sprake is een woningplan, welke aan te merken is als een stedelijke ontwikkeling. Derhalve is de ladder van duurzame verstedelijking van toepassing.

Nu de ladder van toepassing is, moet worden omschreven wat de behoefte is aan de woningen die mogelijk gemaakt worden binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de woningbouwontwikkeling. Daarbij zijn de aard en omvang van de ontwikkeling leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen. Tevens moet op basis van de aard en omvang van het woningbouwplan worden bepaald of er regionale afstemming nodig is.

In paragraaf 3.3 en paragraaf 3.4 wordt de behoefte van het plan getoetst en onderbouwd aan de hand van regionaal en gemeentelijk beleid.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel

Provinciale staten van de provincie Overijssel hebben op 12 april 2017 de ‘Omgevingsvisie Overijssel 2017, Beken kleur’ vastgesteld. De visie gaat over de wijze waarop de provincie de leefomgeving in de provincie wil inrichten en ontwikkelen. De Omgevingsverordening Overijssel 2017 is een vertaling van de Omgevingsvisie in bindende regels voor derden.

Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit zijn de leidende principes of ‘rode draden’ bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel.

De provincie hanteert de volgende definitie van duurzaamheid:

‘duurzame ontwikkeling voorziet in de behoefte van de huidige generatie, zonder voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien.’

Ruimtelijke kwaliteit definieert de provincie als:

‘datgene wat ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is.’

Ruimtelijke kwaliteit gaat voor de provincie dus niet zozeer over ‘mooi’, maar vooral over ‘goed’: functioneel, mooi en toekomstbestendig. Deze benadering van ruimtelijke kwaliteit is in overeenstemming met de gangbare definitie. Deze is een optelsom van:

- gebruikswaarde: functionaliteit, bereikbaarheid, toegankelijkheid, nut en noodzaak van een initiatief dat ontwikkeld wordt
- belevingswaarde: beeldkwaliteit, het ‘mooie’, de identiteit van een gebied, het gevoel van (toekomstige) gebruikers en bewoners
- toekomstwaarde: het vermogen om ruimtelijke gevolgen van veranderende omstandigheden op te vangen (flexibiliteit, beheerbaarheid)

Uitvoeringsmodel

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel 2017 geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. Om de ambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie niveaus, te weten:

- generieke beleidskeuzes;
- ontwikkelingsperspectieven;
- gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

Generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een behoefte aan een bepaalde voorziening. Ook wordt in deze fase de zogenaamde 'SER-ladder' gehanteerd. Deze komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaande bebouwing en herstructurering worden benut, voordat er uitbreiding kan plaatsvinden.

Andere generieke beleidskeuzes betreffen de 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 verbindingzones enzovoorts. De generieke beleidskeuzes zijn veelal normstellend.

Vertaling naar plan

In het voorliggende geval is met name titel 2.2 Woningbouw van de Omgevingsverordening Overijssel van belang. In het concentratiebeleid van de provincie Overijssel is vastgelegd dat 'de overige kernen' (waaronder Steenwijk) in principe alleen mogen bouwen voor de lokale behoefte en voor bijzondere doelgroepen. Gemeenten stemmen in het kader van de regionale woningbouwprogrammering onderling af wat er gebouwd gaat worden voor de regionale behoefte. Om de behoefte en ontwikkelingen op regionaal niveau in kaart te brengen is de Regionale Woning Programmering - West Overijssel (RWP) opgesteld. Hierin staat dat Steenwijkerland met harde plannen voorziet in 514 woningen. Voorliggend plan maakt geen onderdeel uit van de harde plancapaciteit. Daarom is met de provincie gesproken over voorliggende ontwikkeling. Daarbij is afgesproken dat de locatie op basis van een gewijzigde programmatische invulling mag worden ontwikkeld voor woningbouw. Met dit plan wordt invulling gegeven aan een woningbehoefte in Giethoorn en tegelijkertijd wordt met dit plan een bestaand woningbouwgebied op basis van een goede stedenbouwkundige ontwikkeling afgerond. Het plan voorziet daardoor zowel in een kwalitatieve als kwantitatieve meerwaarde voor Steenwijk en Giethoorn in het bijzonder.

Ontwikkelingsperspectieven

Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, zoals in dit geval, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelingsperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke omgeving. Met dit spec-

trum geeft de provincie ruimte voor het realiseren van de in de visie beschreven beleids- en kwaliteitsambities.

De ontwikkelingsperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent door vertaald in de ontwikkelingsperspectieven.

Vertaling naar plan

Het deel van het plangebied waar de appartementengebouwen en de vier vrijstaande woningen worden gerealiseerd behoort tot het ontwikkelingsperspectief 'Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken'. De steden en dorpen buiten de stedelijke netwerken mogen altijd bouwen voor de lokale behoefte aan wonen, werken en voorzieningen, inclusief lokaal gewortelde bedrijvigheid, mits onderbouwd en regionaal afgestemd. Herstructurering en transformatie van de woon-, werk-, voorzieningen- en mixmilieus moeten deze vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus versterken.

In het voorliggende geval is sprake van een woningbouwlocatie die is afgestemd met de provincie en is sprake van het bedienen van de eigen bevolking. Hierdoor is het plan in lijn met het geldende ontwikkelingsperspectief.

Het gedeelte van het plangebied waar de bestaande kavel wordt gesplitst in twee woonpercelen (Jonenweg 7B) valt binnen het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige 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

Met voorliggend plan wordt heur invulling aan gegeven door de positionering van de woningen af te stemmen op aangrenzende percelen en het omliggende landschap. Daardoor wordt voorzien in de ambities voor dit ontwikkelingsperspectief.

Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Voor het plangebied gelden de volgende gebiedskenmerken.

Stedelijke laag

De Stedelijke laag is bij voorgenomen ontwikkeling relevant. De ruimtelijke kwaliteitsambities in de stedelijke laag zijn:

- Brede waaier aan woon-, werk- en mixmilieus: elk buurtschap, dorp en stad zijn eigen kleur
- Contrast tussen dynamische en luwe gebieden versterken door het infrastructuurnetwerk

Het gedeelte van het plangebied waar de appartementen en de vier vrijstaande woningen worden gerealiseerd is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Stedelijke laag' aangeduid als het 'informele trage netwerk' en 'woonwijken 1955 – nu'.

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. Voorliggend plangebied sluit hier gezien de recreatieve functies en natuurontwikkeling rondom het plangebied op aan.

De woonwijken van 1955 tot nu zijn planmatig opgezette uitbreidingswijken op basis van een collectief idee en grotere bouwstromen. In voorliggend geval is hier geen sprake van. Er is sprake van een geplande woonomgeving in aansluiting op omliggende functies, maar er is geen sprake van een planmatig opgezette uitbreidingswijk. Ruimtelijke en functioneel gezien is dit ook niet relevant om bestaande structuren niet worden aangetast.

Het gedeelte van het plangebied waar de bestaande kavel wordt gesplitst in twee woonpercelen (Jonenweg 7B) is aangeduid als 'verspreide bebouwing'. De ambitie is Levende erven! Opnieuw verbonden met het landschap, gaan de erven een serieus te verkennen alternatief woon/werkmilieu vormen. In voorliggend plan is geen sprake van een reeds aanwezig erf, maar wordt een bouwperceel gesplitst. De wijze waarop dat gebeurt sluit aan op de aanpalende percelen en het om liggende landschap en is daarmee ruimtelijk goed ingepast.

Natuurlijke laag

De natuurlijke laag is de laag van de bodem, het reliëf, het watersysteem en de natuur die zich hier 'van nature' op vestigt. Deze natuurlijke laag is het resultaat van de wisselwerking tussen abiotische (fysische) en biotische factoren en processen.

Op basis van de gebiedskenmerken van de Natuurlijke laag valt het plangebied in het gebied dat is aangeduid als 'Laagveengebieden'.

Ambitie is de Wieden en Weerribben als grootste laagveenmoeras van Europa, aan elkaar verbinden via een brede overgangszone en ontwikkelen als een groot aaneengesloten (half) natuurlijk vaar- en recreatielandschap, met hoge biodiversiteit, met aanliggende kernen als poorten naar de natuur. Met voorliggend plan wordt hier geen afbreuk aan gedaan. Reeds voor wonen en recreatie bestemde gronden worden als zodanig benut zonder afbreuk te doen aan de natuurlijke kwaliteiten.

Laag van het agrarische cultuurlandschap

Deze laag is het resultaat van de wisselwerking tussen verschillen in de natuurlijke ondergrond en de manier waarop gebieden in cultuur werden – en worden – gebracht.

Het plangebied valt binnen de gebiedskenmerken voor de Laag van het agrarische cultuurlandschap in de 'Laagveenontginningen'.

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

Voorliggend plan draagt hier marginaal aan bij. Er is sprake van de herontwikkeling van een reeds voor wonen en recreatie bestemd gebied. De wijze waarop het plan vorm wordt gegeven voorziet wel in een toename van water en groen, wat bijdraagt aan de ambities.

Laag van de beleving

In de laag van de beleving komen de natuurlijke, functionele en sociale processen bij elkaar. Dit is de laag die gaat over de beleefbaarheid van ruimtelijke kwaliteit, identiteit en tijdsdiepte, van recreatieve gebruiksmogelijkheden die een belangrijke rol spelen bij de

waardering van de leefomgeving. De laag van de beleving is de laag van de verbinding en het netwerk; tussen het stedelijke en het landelijke, de cultuur en de natuur, snel en traag, oud en nieuw, tussen nut en schoonheid. De laag van de beleving benut vooral de kwaliteiten van de andere drie lagen, maar voegt ook eigen kenmerken toe, zoals landgoederen, recreatieparken en recreatieve routes. Het stelt kwaliteiten zoals de natuur, de productielandschappen en de steden in een ander daglicht en maakt ze beleefbaar en tot een belevenis.

Binnen de laag van de beleving is het plangebied aangeduid als 'Donkerte'. Donkerte wordt een te koesteren kwaliteit. De ambitie is de huidige 'donkere' gebieden, ten minste zo donker te houden, maar bij ontwikkelingen ze liever nog wat donkerder te maken. Dit betekent op praktisch niveau terughoudend zijn met verlichting van wegen, bedrijventerreinen e.d. en verkennen waar deze 's nachts uit kan of anders lichtbronnen selectiever richten.

In voorliggend plan is sprake van een gebied dat onderdeel uit maakt/aansluit op een recreatieterrein en in de nabijheid van natuurgebieden ligt. Het gebied vormt zodoende, in lijn met de kenmerken van de laag van de beleving, een schakel tussen verschillende gebieden. Ten gevolge van deze functie is reeds sprake van verlichting. In voorliggend plan wordt getracht de hoeveelheid verlichting niet te vergroten om te kunnen voldoen aan de ambities.

3.3 Regionaal beleid

Regionale Woonagenda

In maart 2021 hebben Provinciale Staten van Overijssel de Regionale Woonagenda West-Overijssel vastgesteld. In regionale woonagenda's voor Twente en West-Overijssel maken de provincie Overijssel en gemeenten afspraken over opgaven en ambities voor de periode tot 2025.

Op dit moment is er in Steenwijkerland tot 2030 een harde plancapaciteit van 514 woningen en een zachte plancapaciteit van 357 woningen (samen 871). De insteek vanuit de West-Overijsselse woonagenda is om tot en met 2025 vooral in te zetten op de uitvoering van deze harde en zachte plancapaciteit. Voorliggend plan maakt hier onderdeel van uit.

3.4 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie 2017

De Omgevingsvisie richt zich op de fysieke omgeving: de ruimte waarin bewoners, bezoekers, instellingen en ondernemingen van de gemeente zich bevinden en het leefgebied van mensen, planten en dieren. De gemeente Steenwijkerland 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 Omgevingsvisie is het strategisch kader voor de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente. De Omgevingsvisie is het document waarin de gemeente, in het kader van de

Omgevingswet, haar visie beschrijft. De Omgevingsvisie is de vervanger van de in 2009 vastgestelde Toekomstvisie Steenwijkerland.

Voor de nieuwe woningen die tot 2025 nodig zijn zet de gemeente vooral in op realisatie van de harde plancapaciteit. De resterende woningbehoefte kan worden gerealiseerd door transformatie, bijvoorbeeld van bedrijfspanden en maatschappelijk vastgoed.

In voorliggend plan is sprake van de herontwikkeling van een als wonen en recreatie bestemd gebied. In feite is er sprake van transformatie van een locatie. Hiermee wordt op basis van een goede ruimtelijke inpassing invulling gegeven aan een woningbehoefte en is daarmee in lijn met een van de doelstellingen uit de Omgevingsvisie.

Woonagenda Steenwijkerland 2022 - 2026

In de woonagenda staat concreet verwoord waar we in de periode 2022-2026 wat betreft wonen als gemeente op in willen zetten. De Woonagenda Steenwijkerland 2022-2026 volgt de Woonvisie Steenwijkerland 2017-2021 op.

In de gemeente Steenwijkerland wordt elke vier a vijf jaar een woningmarktonderzoek uitgevoerd om een actueel beeld te krijgen van de woningmarkt. Het woningmarktonderzoek dat in de periode april tot oktober 2021 is uitgevoerd dient als onderlegger voor de woonagenda.

Kwantitatieve behoefte

De woningmarkt in Steenwijkerland wordt momenteel gedomineerd door schaarste, vooral op de koopmarkt. De huidige schaarste is het gevolg van een combinatie van factoren zoals achterblijvende woningbouw o.a. als gevolg van de crisis in het afgelopen decennium, maar ook door verdunning van huishoudens, o.a. door vergrijzing. Om aan de lokale woningvraag te kunnen voldoen moeten er de komende 10 jaren in Steenwijkerland nog 1.735 woningen worden toegevoegd, waarvan 1.435 koopwoningen.

Het uitgevoerde woningmarktonderzoek toont aan dat in Steenwijkerland de woningvraag het grootst is in kernen met een goede bereikbaarheid en voldoende voorzieningen als supermarkt, basisschool of huisarts. De groei concentreert zich daardoor in de 'voorzieningskernen' Steenwijk (inclusief Tuk), Vollenhove en Oldemarkt en de 'basiskernen' Steenwijkerwold, Blokzijl, Sint Jansklooster en Giethoorn. In onderstaand schema is weer gegeven dat de behoefte aan koopwoningen tussen 2021 en 2031 100 tot 125 woningen bedraagt, waarbij de vraag voornamelijk in het hogere segment ligt. Voorliggend plan geeft hier invulling aan.

Programma indicatie koopwoningen per kern											
CLUSTER	WONINGTYPE							PRIJSSEGMENT			
	AANTAL KOOP 2020	BEHOEFTE 2021-2031	R/J	2 ^{de}	VRU / KAVEL	APPAR- TEMENT	'PATIO'***	GOEDKOOP < € 200.000	BETAALBAAR LAAG < € 290.000	BETAAL- BAAR HOOG < € 460.000	DUUR > € 460.000
Blokzijl	390	45 - 60	+	+	+	0	+	++	++	++	0
Giethoorn	775	100 - 125	+	+	+	0	+	+	++	++	+

Kwalitatieve behoefte

Wat nieuwe ontwikkelingen betreft richten we ons zoveel mogelijk op woonmilieus die aansluiten bij het bijzondere karakter en landschap van Steenwijkerland. Woonmilieus

die passen bij de identiteit van het gebied en de kwaliteiten van het landschap.

Vertaling naar het plan

Voorliggend plan voorziet in het realiseren van maximaal 18 woningen in Giethoorn. Met dit plan wordt invulling gegeven aan de grote vraag naar koopwoningen in Steenwijkerland en specifiek in de kern Giethoorn. Uit het uitgevoerde woningmarktonderzoek blijkt dat de vraag naar koopwoningen groot is. Het plan voorziet in de 'afronding' van een gebied dat jaren geleden in ontwikkeling is genomen. De wijze waarop deze afronding plaatsvindt is, in navolging van de gemeentelijke beleidsambities, landschappelijk ingepast. Op basis van voorgaande wordt geconcludeerd dat het plan bijdraagt aan de kwalitatieve en kwantitatieve opgave voor Steenwijkerland.

Welstand

Met het vaststellen van de Welstandsnota wil de gemeente Steenwijkerland de burgers inspireren en stimuleren om zorgvuldig om te gaan met de gebouwde omgeving. Door de Welstandsnota wordt de burger inzicht geboden en verheldering gegeven over de beoordeling van de bouwplannen. In de Welstandsnota wordt beschreven hoe de gemeente om wil gaan met de gebouwde omgeving, hoe een welstandsadvies tot stand komt en op welke aspecten en criteria de welstandscommissie zich daarbij baseert.

In het kader van voorliggend plan heeft afstemming plaatsgevonden tussen de initiatiefnemer en (de stedenbouwkundige) van de gemeente om te komen tot situering en vormgeving van de bebouwing. De uitkomsten van deze afstemming is vertaald in de regels en verbeelding van dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 Milieuhygiënische en planologische aspecten

4.1 Externe veiligheid

Beleidskader

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).
- Het vervoer van gevaarlijke stoffen per buisleiding is geregeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

Analyse

Het onderhavige plan voorziet onder andere in een kwetsbare functie (wonen). In het kader van voorliggend plan is daarom de risicokaart geraadpleegd. Op basis hiervan is geconcludeerd dat zich in de directe omgeving van het plan geen inrichtingen, transportroutes en/of functies bevinden die vanuit het oogpunt van externe veiligheid van invloed zijn op het plan

Conclusie

Het plan is ten aanzien van het aspect 'externe veiligheid' uitvoerbaar.

4.2 Flora en fauna

Beleidskader

Een inschatting van eventuele belemmeringen op het gebied van natuurbescherming is onderdeel van een toets aan een goede ruimtelijke ordening. Daarom dient ieder plan waarvoor een wijziging van het bestemmingsplan optreedt te worden getoetst aan de Wet Natuurbescherming (Wnb). Het gaat daarbij zowel om gebiedsbescherming als soortenbescherming.

Analyse

In het kader van voorliggend plan heeft een ecologische Quickscan plaatsgevonden. De resultaten zijn opgenomen als bijlage 1. De QuickScan flora en fauna beschrijft in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb) en het Natuurnetwerk Nederland (NNN) de effecten van de ingreep op soortenbescherming en gebiedsbescherming (Natura 2000 en Natuurnetwerk Nederland) en op houtopstanden. Uit deze QuickScan blijkt of de plannen (mogelijk) leiden tot aantasting van beschermde soorten en/of gebieden en of vervolgstappen noodzakelijk zijn, zoals nader onderzoek, een ontheffing en/of een vergunning. De resultaten van het onderzoek zijn als volgt.

Soortenbescherming

Tijdens het veldbezoek dat is uitgevoerd in het kader van de ecologische quickscan zijn geen in de Wnb beschermde plantensoorten in het plangebied aangetroffen. Ook zijn er geen waarnemingen bekend van in de Wnb beschermde plantensoorten (NDFF, 2022). Op basis van de aangetroffen soortensamenstelling, de terreingesteldheid en bekende verspreidingsgegevens worden deze soorten ook niet verwacht. De Wet natuurbescherming vormt – ten aanzien van flora – geen belemmering voor wijziging van het bestemmingsplan.

Uit de quickscan blijkt dat het plangebied in potentie wel geschikt is als verblijfplaats van de volgende beschermde soorten; vleermuizen, de gierzwaluw, de huismus, steenmarters, de ringslang en de Grote weerschijnvlinder.

Naar deze soorten heeft vervolgonderzoek plaatsgevonden. De resultaten van dit vervolgonderzoek zijn opgenomen in het ecologische onderzoek dat als bijlage 1 van deze toelichting is opgenomen.

Tijdens het aanvullend onderzoek zijn geen waarnemingen gedaan van wezel, hermelijn en/of bunzing. Heit uitsluiten van de aanwezigheid van deze marterachtigen middels onderzoek is in provincie Overijssel in situaties als deze echter niet mogelijk. Het indienen van een ontheffingsaanvraag in het kader van Wnb en het nemen van mitigerende maatregelen is daarom noodzakelijk voor wezel, hermelijn en bunzing. Ontheffing voor wezel, hermelijn en bunzing wordt bij vrijwel alle aanvragen verleend. In deze specifieke situatie is uitzicht op ontheffing, omdat voldaan kan worden aan de voorwaarden voor het verlenen van ontheffing in het kader van de Wnb. In voorliggende situatie kan de functionaliteit van de leefomgeving gegarandeerd worden door het realiseren van nieuw leefgebied voor kleine marterachtigen en kleine marterachtigen tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden te ontzien door de werkzaamheden buiten de kwetsbare voortplantingsperiode uit te voeren.

Het belang van het plan kan worden onderbouwd met het volgende belang: In het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden of van kleinschalige bouwactiviteiten, met inbegrip van het daaropvolgende gebruik van het gebied of het gebouwde. Het ontbreken van alternatieven kan onderbouwd worden door aan te geven dat alle maatregelen worden genomen om kleine marterachtigen zoveel mogelijk te ontzien.

Tijdens het aanvullend onderzoek zijn geen waarnemen gedaan van egel. Het uitsluiten van de aanwezigheid van egel middels onderzoek is in de provincie Overijssel in situatie als deze echter niet mogelijk. Het indienen van een ontheffingsaanvraag in het kader van Wnb en het nemen van mitigerende maatregelen is daarom noodzakelijk voor egel. Ontheffing voor egel wordt bij vrijwel alle aanvragen verleend. In deze specifieke situatie is uitzicht op ontheffing, omdat voldaan kan worden aan de voorwaarden voor het verlenen van ontheffing in het kader van de Wnb. In voorliggende situatie kan de functionaliteit van de leefomgeving gegarandeerd worden door het realiseren van nieuw leefgebied voor egel en egel tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden te ontzien door de werkzaamheden buiten de kwetsbare voortplantingsperiode uit te voeren.

Het belang van het plan kan worden onderbouwd met het volgende belang: In het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden of van kleinschalige bouwactiviteiten, met inbegrip van het daaropvolgende gebruik van het gebied of het gebouwde. Het ontbreken van alternatieven kan onderbouwd worden door aan te geven dat alle maatregelen worden genomen om egel zoveel mogelijk te ontzien. Daar is sprake van in dit plan.

Door het verwijderen van boswilgen in het plangebied gaan voortplantingsplekken van grote weerschijnvlinder verloren. Hiermee worden verbodsbepalingen uit artikel 3.10 van de Wnb overtreden. Het indienen van een ontheffingsaanvraag in het kader van de Wnb en het nemen van mitigerende maatregelen is daarom noodzakelijk voor grote weerschijnvlinder. In deze specifieke situatie is er uitzicht op ontheffing, omdat voldaan kan worden aan de voorwaarden voor het verlenen van ontheffing in het kader van de Wnb. In voorliggende situatie kan de functionaliteit van de leefomgeving gegarandeerd namelijk worden door het realiseren van nieuw voortplantingsgebied voor grote weerschijnvlinder door bijvoorbeeld de aan- of herplant van boswilgen in tuinen, langs watergangen en in openbare groenvoorzieningen. Daarnaast kunnen hier maatregelen worden genomen om exemplaren van schade te ontzien. In het kader van de ontheffing wordt daarom een inrichtingsplan opgesteld waar bij de uitvoering van het plan rekening mee wordt gehouden.

Conclusie:

Voor genoemde soorten wordt een ontheffingsaanvraag ingediend, voorzien van mitigatieplan. Op basis daarvan kan ontheffing worden verleend voor deze soorten. De Wet natuurbescherming vormt – ten aanzien van kleine marterachtigen (wezel, hermelijn en Bunzing, egel en de Grote Weerschijnvlinder) – geen belemmering voor wijziging van het bestemmingsplan.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt op ongeveer 250 meter afstand van Natura 2000-gebied De Wieden. Natura 2000-gebied De Wieden is onderverdeeld in delen die aangewezen zijn als Vogelrichtlijngebied en delen die als Habitatrichtlijn- én Vogelrichtlijngebied zijn aangewezen. Het gedeelte op 250 meter afstand betreft alleen Vogelrichtlijngebied. Het

dichtstbijzijnde gedeelte van het Natura 2000-gebied dat aangewezen is als Habitatrictlijn- en Vogelrichtlijngebied ligt op ongeveer één kilometer afstand van het plangebied.

Op grotere afstand (>5,5 kilometer) liggen de Natura 2000-gebieden Weerribben, Olde Maten & Veerslootslanden, Zwarte Meer en Uiterwaarden Zwarte Water en Vecht. negatieve gevolgen op de instandhoudingsdoelen van verder weg gelegen Natura 2000-gebieden en gedeelte van De Wieden dat als Habitatrictlijngebied is aangewezen, zijn – met uitzondering van gevolgen door stikstofdepositie – op voorhand uitgesloten vanwege de aard van het plan en de afstand tot het plangebied.

Mogelijke effecten

Op basis van het initiatief (zie paragraaf 1.2), de effectenindicator Natura 2000-gebieden (Effectenindicator, 2022) en expert judgement vragen de volgende mogelijke effecten aandacht bij de aanleg en het gebruik van de woningen en appartementen:

- Verstoring door geluid, licht en optische verstoring van broedvogels en niet-broedvogels;
- Verzuring en vermesting door stikstofdepositie van habitattypen en stikstofgevoelige leefgebieden.

Doordat het plangebied op ongeveer 250 meter afstand ligt van Natura 2000-gebied De Wieden kan sprake zijn van verstoring door geluid, licht en optische verstoring van broedvogels en niet-broedvogels tijdens de aanleg- en gebruiksfase. In de aanlegfase kan verstoring ontstaan door de aanwezigheid van mobiele werktuigen en de werkzaamheden die ze uitvoeren. In de gebruiksfase kan verstoring ontstaan door de bewoners en het verkeer van en naar het plangebied. Bij de ecologische quickscan (bijlage 1) is getoetst of daar ook daadwerkelijk sprake van is. Dat blijkt niet het geval. Voor een onderbouwing van deze conclusie wordt verwezen naar hoofdstuk 3 van de ecologische quickscan.

Toets Stikstofdepositie

In het Natura 2000-gebied De Wieden en andere omliggende Natura 2000-gebieden zijn stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden aanwezig. De gevolgen van stikstofdepositie door o.a. de verkeersaantrekkende werking van de woningen en appartementen mogelijk gemaakt door het bestemmingsplan zijn daarom in beeld gebracht aan de hand van een modelberekening met AERIUS Calculator (2021, release 20 januari 2022) en getoetst aan de huidige kaders van de Wnb.

Sinds 1 juli 2021 geldt een vrijstelling in het kader van de Wet natuurbescherming voor vervolgstappen als gevolg van stikstofdepositie door bouw- en aanlegwerkzaamheden. Voor de geplande werkzaamheden is het daardoor niet langer noodzakelijk om gevolgen door stikstofdepositie voor de aanlegfase inzichtelijk te maken middels een AERIUS-berekening.

Uit de berekening voor de toekomstige gebruiksfase (kenmerk RPEldGKnfEQx, datum 29 maart 2022, bijlage 3 van deze toelichting) blijkt dat geen sprake is van een toename (>0,00 mol/ha/jaar) van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden van soorten binnen omliggende Natura 2000-gebieden.

Negatieve gevolgen van stikstofdepositie op de instandhoudingsdoelen van De Wieden zijn uitgesloten.

Toets gebiedsbescherming – Natuurnetwerk Nederland

Het plangebied ligt geheel buiten de begrenzing van het NNN. Het NNN kent in de provincie Overijssel formeel geen externe werking, maar in het kader van goede ruimtelijke ordening worden de mogelijk negatieve effecten van de voorgenomen bestemmingsplanwijziging op het NNN nader uitgewerkt.

Het meest nabijgelegen gebied binnen het Natuurnetwerk Nederland is De Wieden-Weerribben op ongeveer 250 meter afstand van het plangebied (zie figuur 4.1). De begrenzing valt samen met het Natura 2000-gebied De Wieden. Directe negatieve effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden, waaronder oppervlakteverlies, worden vanwege deze ligging op voorhand uitgesloten. Indirecte (uitstralende) effecten door bijvoorbeeld licht of geluid worden gezien de aard en omvang van het plan, de afstand en tussenliggende elementen (o.a. woningen en infrastructuur) eveneens uitgesloten. Voor een onderbouwing wordt verwezen naar hoofdstuk 3 van de ecologische quickscan (bijlage 1 van deze toelichting).

Conclusie

Het plan is op basis van het aspect ‘ecologie’ uitvoerbaar, mits (zoals in het ecologische onderzoek is aangegeven) ontheffing wordt verleend voor genoemde soorten.

4.3 Bodem

Beleidskader

Bij de ontwikkeling van een ruimtelijk plan en/of bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Voor een bestemming zoals wonen, gelden andere normen dan voor bijvoorbeeld de bestemming bedrijven. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit als gevolg van aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bovendien mag de bodemkwaliteit niet verslechteren door grondverzet (bijvoorbeeld graafwerkzaamheden). Dit is het zogenaamde stand still-beginsel.

Analyse

In het kader van voorliggend plan is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het doel van het bodemonderzoek is het vaststellen van de milieuhygiënische bodemkwaliteit van zowel de grond als van het freatisch grondwater. Aan de hand van de onderzoeksresultaten wordt beoordeeld of de onderzoekslocatie in milieuhygiënisch opzicht gebruiksbependingen kent voor het beoogde gebruik. De resultaten van het bodemonderzoek zijn als bijlage 4 opgenomen en zijn als volgt.

Vooronderzoek

Op basis van het historisch onderzoek worden in onderstaande tabel voor de verschillende deellocaties de volgende onderzoekshypotheses gehanteerd.

Deellocatie	Oppervlakte	Verdachte stoffen	Onderzoeksstrategie NEN 5740	onderzoeksstrategie NEN 5707
Jonenweg (ong.; Westelijk deel)	0,9 hectare	-	Onverdacht	n.v.t.
Jonenweg 5 (Oostelijk deel)	1,4 hectare	Diverse	Bovengrond Heterogeen verdacht Ondergrond en grondwater onverdacht	Bovengrond heterogeen verdacht

Veldonderzoek

De bodem bestaat overwegend uit zand. Het zand is doorgaans zeer fijn tot matig fijn en zwak siltig. De bovengrond is veel zwak tot matig humeus. In de ondergrond zijn lokaal enkele venige lagen aangetroffen.

Tijdens de monsterneming is de grondwaterstand aangetroffen op een diepte op circa 1,3 m-mv aan de Jonenweg 5 en op circa 0,5 m-mv op de westelijke deellocatie (Jonenweg (ong.)).

Op de locatie aan de Jonenweg 5 is op een deel van het terrein een halfverharding, bestaande uit menggranulaat, aangetroffen. Verder zijn er in de boringen geen noemenswaardige waarnemingen gedaan die duiden op een bodemverontreiniging.

Chemisch onderzoek

Uit de analyseresultaten kan het volgende worden geconcludeerd:

Deellocatie Jonenweg 5:

- Ter plaatse van de Jonenweg 5 is in het mengmonster van de bovengrond (BG-2) een lichte verontreiniging aan minerale olie en PCB's gemeten. De lichte verontreiniging wordt mogelijk veroorzaakt door het per abuis verkeerd selecteren van een grondmonster waardoor puingranulaat is mee geanalyseerd.
- In MM-101 in de grond van boring 01 geanalyseerd. Hierin zijn geen verontreinigingen aangetoond.
- Verder zijn in de boven- en ondergrond mengmonsters geen verhoogde concentraties boven de achtergrondwaarden aangetroffen aan zowel de parameters uit het standaardpakket grond als aan asbest.
- In het grondwater is enkele in peilbuis 16 een lichte verontreiniging aan barium en koper gemeten.

Deellocatie Jonenweg (ong.)

- Ter plaatse van het weilandperceel aan de Jonenweg (ong.) zijn zowel in de grond als in het grondwater geen verhoogde concentratie boven de achtergrondwaarden of streefwaarden gemeten

Conclusie

Naar aanleiding van de analyseresultaten is een nader onderzoek niet noodzakelijk. Het terrein is op basis van de milieuhygiënische kwaliteit geschikt voor het voorgenomen gebruik.

Ten behoeve van de verwerking van vrijkomende grond buiten de onderzoekslocatie wordt verwezen naar de uitgangspunten van het Besluit Bodemkwaliteit (Bbk).

De conclusies hebben uitsluitend betrekking op de geselecteerde deellocaties en de geanalyseerde componenten. Gezien het verkennende karakter van dit onderzoek is het, on-

danks de zorgvuldigheid waarmee het is uitgevoerd, altijd mogelijk dat eventueel lokaal voorkomende verontreinigingen niet zijn ontdekt.

4.4 Water

Beleidskader

Sinds 1 november 2003 is voor alle ruimtelijke plannen de watertoets 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. In het kader van voorliggend plan is een digitale watertoets uitgevoerd. de samenvatting van deze watertoets is als bijlage 5 opgenomen. Naar aanleiding van deze watertoets heeft afstemming plaatsgevonden met het waterschap. Dat heeft geresulteerd in een uitgangspuntennotitie die als bijlage 6 van deze toelichting is opgenomen. in de navolgende alinea's wordt nader ingegaan op het afgegeven advies.

Analyse

Relevant beleid

Het beleid van het waterschap Drents Overijsselse Delta staat beschreven in het waterbeheerplan 2016-2021. Specifiek voor het stedelijke gebied heeft het waterschap het beleid geformuleerd in Water Raakt! . Daarnaast is de Keur een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden.

Afstemming waterschap

Voorliggend plan is afgestemd met het waterschap omdat uit de uitgevoerde digitale watertoets bleek dat de normale procedure doorlopen moet worden. Op basis van deze procedure is een uitgangspuntennotitie opgenomen waarin het waterschap adviseert over de wijze waarop binnen het plangebied om wordt gegaan met water.

Bestaande situatie waterhuishouding

Het plan ligt in het stroomgebied Boezem NW. Rond het plangebied liggen primaire watergangen WV290 die in het beheer van het waterschap zijn. Het peilgebied heeft een maximumpeil van NAP -0,73/-0,83 m. Dit peil is de instelhoogte van het kunstwerk. Lokaal kunnen er verschillen optreden in het peil afhankelijk van de afstand tot de instelhoogte.

De hoogte van het maaiveld ligt gemiddeld op ongeveer NAP 0,02 m. De bodem (deklaag) bestaat voornamelijk uit Podzolgronden. De maximale grondwaterstand (GHG) ligt op 20-40 cm onder het maaiveld.

Uitgangspunten voor het plan op inrichtingsniveau

Watersysteem

Uitgangspunt is de aan- en afvoer van voldoende water, waarborg van de waterkwaliteit en ruimte voor water.

Binnen het plangebied ligt een heel klein gedeelte van de beschermingszone van een primaire A-watergang van het Waterschap Drents Overijsselse Delta. De functie van deze wa-

tergang(en) moet te allen tijde worden gegarandeerd. Hierbij wordt rekening gehouden met de beschermingszone van deze watergangen zoals in de Keur beschreven. Met betrekking tot deze watergangen gelden de binnen de Keur opgenomen gebods- en verbodsbepalingen. In voorliggend plan wordt hier rekening mee gehouden door bouwwerken niet toe te staan in de beschermingszone en het gebied toegankelijk te houden voor onderhoud.

Wijzigingen aan het watersysteem

Onderdeel van het plan is het vergroten van een watergang. Voor het dempen, verleggen of graven van wateren (ook die niet in beheer zijn bij het waterschap) dient altijd een Watervergunning te worden aangevraagd bij het Waterschap Drents Overijsselse Delta. Dat is in de regels van het bestemmingsplan geborgd.

Waterveiligheid

Uitgangspunt is het beschermen van inwoners tegen overstromingen van binnendijkse gebieden. Waarborgen van het veiligheidsniveau van dijken en beperken van gevolgen overstromingen door een waterrobuuste inrichting.

Ten oosten van het plangebied ligt in de vorm van de Vosjacht een 'overige kering'. Met betrekking tot waterkeringen hanteert het waterschap een kernzone en verschillende beschermingszones. De functie en stabiliteit van deze waterkering moet te allen tijde worden gegarandeerd. Binnen de Keur worden eisen gesteld met betrekking tot werkzaamheden binnen de beschermingszone van de waterkering. Voor werkzaamheden binnen de beschermingszone van de waterkering is een Watervergunning op grond van de Keur noodzakelijk.

Overstromingsrisico

Het plan ligt in een dijkringgebied. Als er gebouwd wordt in dijkringgebieden (gebieden met een risico op overstromingen) verplicht de provincie Overijssel in het bestemmingsplan een overstromingsrisicoparagraaf op te nemen. Deze paragraaf heeft aandacht voor voorzieningen die zorgen dat er bij een overstroming minder slachtoffers vallen en dat de schade beperkt blijft.

Bij de ontwikkeling van het plangebied dient rekening te worden gehouden met mogelijke overstroming(en). Het betreft hierbij ook bewustwording dat bouwen in risicovolle gebieden bepaalde risico's met zich meebrengt en dat hier adequaat mee omgesprongen dient te worden. De kans op overstromingen in het plangebied is klein en de mate van overstroming is niet groot. Desondanks kunnen bij de planuitwerking maatregelen worden genomen. Wat betreft maatregelen kan worden gedacht aan technische aspecten als: voldoende hoog aanbrengen vloerpeil, verhoogde drempels, zodanige inrichting gebouw dat bij eventuele overstroming schade zoveel mogelijk wordt beperkt (denk aan materiaalgebruik en minder gevoelige ruimten op de begane grond), aansluiting van het plangebied op dichtstbijzijnde weg waardoor bereikbaarheid gewaarborgd blijft.

Wateroverlast

Bij kortstondige buien van geringe of enige intensiteit mag hemelwater dat niet lokaal kan worden verwerkt worden afgevoerd, zonder dat dit leidt tot water-op-straat of wateroverlast benedenstrooms van het plangebied. Bij extreme kortstondige buien, verblijft water voor korte tijd op het maaiveld, zonder dat dit tot overlast leidt. De ontwikkelaar houdt rekening met de randvoorwaarden die zowel het waterschap als de gemeente stelt aan het

voorkomen van wateroverlast. Er wordt rekening gehouden met de randvoorwaarden die gemeenten stellen aan:

- het benutten, lokaal verwerken of vertraagd afvoer van hemelwater op percelen en in de openbare ruimte;
- het gescheiden houden van hemelwater;
- de capaciteitseisen voor de afvoer van hemelwater;
- de eisen die aan woningen, andere kwetsbare functies en openbare ruimte worden gesteld ter voorkoming van wateroverlast.

Bij grotere uitbreidingslocaties wordt gevraagd een waterhuishoudings- en rioleringsplan op te stellen en daarover vroegtijdig met het waterschap over de uitgangspunten in gesprek te gaan. Van een grootschalige uitbreidingslocatie is in voorliggend plan geen sprake.

Waterkwaliteit

Het watersysteem wordt zo ontworpen dat het geen risico's voor de volksgezondheid creëert en voldoende schoon is voor mensen, planten en dieren.

Afvoer hemelwater

Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater. In voorliggend geval wordt daar mogelijk in voorzien door af te wateren op de nieuwe watergang. Uitgangspunt is echter dat water op eigen terrein wordt geïnfiltreerd of wordt afgevoerd op basis van het bestaande stelsel.

Verontreiniging

Er worden geen uitloegbare materialen gebruikt die tot een verontreiniging van het oppervlaktewater kunnen leiden.

Riolering

Uitgangspunt is het optimaliseren van het aanvoeren afvalwater naar de rioolwaterzuivering, verminderen van hydraulische belasting van de rioolwaterzuivering en beperken van riooloverstorten op het oppervlaktewater.

In het kader van voorliggend plan wordt met de gemeente een rioleringsplan opgesteld. Uitgangspunt is dat zoveel mogelijk wordt aangesloten op het bestaande stelsel.

Beheer en onderhoud

Het beheer en onderhoud is erop gericht om de waterhuishouding op orde te houden. Het betreft zowel waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterbeleving. De inrichting van het gebied dient zodanig te zijn, dat het beheer en onderhoud van het watersysteem op efficiënte en effectieve wijze mogelijk is. Bij nieuw aan te leggen water vindt overleg met het waterschap plaats. In het kader van voorliggend plan zal dit overleg plaatsvinden.

4.5 Parkeren

Beleidskader

In het kader van ruimtelijke plannen dient te worden aangetoond dat het plangebied goed bereikbaar is en dat het plan niet leidt tot ongewenste situaties ten aanzien van parkeren.

Om de parkeerbehoefte te bepalen wordt doorgaans gebruik gemaakt van de parkeergetallen van het CROW. Het CROW hanteert op basis van functie en ligging de te verwachten parkeerbehoefte waar een initiatief aan dient te voldoen.

Analyse

Bij het bepalen van de parkeeropgave wordt onderscheid gemaakt in de opgave voor vier delen binnen het plangebied:

- de huidige bouwkavel aan de Jonenweg 7B
- het gewijzigde gebruik van de woning aan de Jonenweg 5
- de realisatie van de vier vrijstaande woningen
- de realisatie van 12 appartementen

Huidige bouwkavel Jonenweg 7B

Op basis van voorliggend bestemmingsplan worden op het perceel Jonenweg 7B twee grote vrijstaande koopwoningen gerealiseerd. Op basis van de CROW normering geldt voor vrijstaande koopwoningen in het buitengebied een norm van 2,4 parkeerplaatsen per woning, inclusief bezoekersparkeren (0,3). Op basis van de omvang van de kavel kan deze opgave op eigen terrein worden gerealiseerd waarmee invulling wordt gegeven aan de parkeeropgave.

Gewijzigd gebruik Jonenweg 5

In de bestaande situatie is sprake van een vrijstaande koopwoning in het buitengebied. Daarvoor geldt, zoals hiervoor aangegeven, een parkeernorm van 2,4 parkeerplaatsen (inclusief bezoekersparkeren). In de voorziene situatie is sprake van het gebruik van de woning ten behoeve van het overnachten van personeel van Waterresort Bodelaake en voor recreatieve activiteiten van de bezoekers van het Waterresort.

Op basis van de CROW normering is hier niet 1 op 1 een parkeeropgave aan te koppelen. Daarom wordt uitgegaan van 1 parkeerplaats per overnachtingsplaats/kamer in de woning. Op basis hiervan is sprake van een parkeeropgave van 5 parkeerplaatsen.

Per saldo is er sprake van een toename van 2 parkeerplaatsen. Gezien de omvang en inrichting van het plangebied kan deze extra parkeervraag ruimschoots op eigen terrein worden opgevangen. Daarnaast is sprake van de mogelijkheid tot overloop naar het algemene parkeerterrein van Waterresort Bodelaake naast de woning.

Naast de mogelijkheid tot overnachten van personeel, wordt het woongebouw ook gebruikt voor recreatieve activiteiten van bezoekers. Deze bezoekers doen geen claim op de parkeerruimte rondom de woning omdat er redelijkerwijs van uit mag worden gegaan dat de gebruikers bezoekers zijn van de recreatiewoningen. Deze recreatiewoningen voorzien in ten minste twee parkeerplaatsen op eigen terrein en voldoen daarmee aan de geldende parkeeropgave.

Realisatie vier vrijstaande woningen

Aan de oostzijde van het plangebied worden vier vrijstaande woningen gerealiseerd als onderdeel van een bestaande woonwijk. De koopwoningen liggen in 'weinig stedelijk' gebied in de 'rest van de bebouwde kom'. Voor dit type woningen geldt een parkeeropgave van 2,3 parkeerplaatsen per woning, inclusief 0,3 parkeerplaatsen voor bezoekersparkeren. Op basis van de omvang van de kavel kan de parkeeropgave op eigen terrein worden opgevangen.

Realisatie van 12 appartementen

Onderdeel van het plan is het realiseren van 12 dure koopappartementen. De appartementen liggen in de 'rest bebouwde kom' in 'weinig stedelijk' gebied. Voor dit type appartementen geldt een parkeernorm van 2,1 parkeerplaatsen inclusief 0,3 parkeerplaatsen voor bezoekersparkeren. Op basis van 12 appartementen geldt een parkeeropgave van $12 \times 2,1 = 25,2$. Dit aantal is onderverdeeld in 4 parkeerplaatsen voor bezoekers en 21,2 voor bewoners.

Aan de oostzijde van het plangebied worden 10 parkeerplaatsen gerealiseerd ten behoeve van het oostelijke appartementengebouw. Aan de westzijde, in aansluiting op het parkeerterrein van Waterresort Bodelaake bij het entreegebied, worden eveneens 10 parkeerplaatsen aangelegd. Op deze manier heeft ieder appartement op eigen terrein de beschikking over ten minste één eigen parkeerplaats. De rest van de parkeeropgave (5 plaatsen voor met name bezoekers) kunnen worden opgevangen op het algemene parkeerterrein van Waterresort Bodelaake. Hier bevinden zich ruim vijftig parkeerplaatsen die vrijwel allemaal ten dienste staan van bezoekers van het clubhuis van het Waterresort en door bezoekers van het recreatiepark. Omdat de woningen op het recreatiepark allemaal beschikken over ten minste twee parkeerplaatsen, blijkt in de praktijk dat er voldoende capaciteit is op het algemene parkeerterrein bij de entree van het Waterresort.

Conclusie

Op basis van voorgaande wordt geconcludeerd dat het plan voorziet in voldoende parkeergelegenheid.

4.6 Archeologie, landschap en cultuurhistorie

Beleidskader

De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 vervallen. Een deel van de wet is per die datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de toekomstige Omgevingswet. Zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is, zijn deze artikelen opgenomen in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven. Het gaat hierbij, onder andere, om verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie.

Archeologie

Huidige situatie

Het plangebied kent op basis van het geldende bestemmingsplan de bestemming 'Archeologisch waardevol gebied'. De op de plankaart voor 'Archeologisch waardevol gebied' aangewezen gronden zijn, naast de andere op de plankaart voor die gronden aangewezen bestemming (basisbestemming), mede bestemd voor de bescherming van archeologische waarden.

Op de als 'Archeologisch waardevol gebied' mag worden gebouwd, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad, dan wel niet (meer) aanwezig zijn.

Onderzoek

In 2007 heeft ter plaatse van het plangebied in het kader van het bestemmingsplan 'Beulakerpolder - Giethoorn' een archeologisch onderzoek plaatsgevonden. Dit onderzoek is als bijlage 7 van deze toelichting opgenomen.

Uit het onderzoek blijkt dat de aanwezigheid van archeologische sporen in het plangebied niet uitgesloten kunnen worden. Daarom heeft vervolgonderzoek plaatsgevonden in de vorm van proefslufonderzoek. Dit onderzoek is als bijlage 8 opgenomen.

Op basis het aanvullende onderzoek, waar enkele proefsleuven zijn gegraven, wordt het onderzoeksgebied niet behoudenswaardig geacht en bescherming van archeologische waarden of verder archeologisch onderzoek is daarom niet aan de orde.

Conclusie

Het plan is op basis van het aspect 'archeologie' uitvoerbaar.

Landschap en cultuurhistorie

Het plangebied ligt in de Beulakerpolder, tussen Giethoorn en de Wieden. Door deze ligging leent de Beulakerpolder zich tot de ontwikkeling van natuur, recreatie en woningbouw. Hier in het kader van het 'Gebiedsgerichte beleid noordwest Overijssel' door het Rijk, de provincie, de gemeente en het waterschap invulling aan gegeven. Dat heeft geresulteerd in een bestemmingsplan op basis waarvan een mix van genoemde functies is gerealiseerd, afgestemd op de landschappelijke waarden van het plan. Hierbij is een zoning gemaakt in natuur, wonen en recreatie. Op de structuur die destijds is gekozen voor het gebied wordt met voorliggend plan aangesloten. Het plan vormt als het ware de laatste fase van de invulling van het plangebied en vormt zodoende het sluitstuk van de ruimtelijke en functionele invulling van het oorspronkelijke plan. De landschappelijke en functionele structuur blijven zodoende behouden.

In het plangebied bevinden zich geen cultuurhistorisch waardevolle elementen of monumenten die ten gevolge van voorliggend plan worden aangetast.

Conclusie

Het plan is op basis van de aspecten archeologie, landschap en cultuurhistorie uitvoerbaar.

4.7 Geluid

Beleidskader

Ten aanzien van het aspect 'geluidhinder' is de Wet geluidhinder (Wgh) bepalend. Uitgangspunt is dat er geen met deze wet strijdige situaties ontstaan. Op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) moet bij het opstellen of wijzigen van bestemmingsplannen rekening worden gehouden met de geluidsproductie van luchtvaarverkeer, wegverkeer, spoorwegen en industrie.

De Wet geluidhinder beschermt de volgende objecten:

- woningen;
- andere geluidgevoelige gebouwen;
- geluidgevoelige terreinen.

Deze bescherming geldt als het gebruik van deze objecten is toegestaan volgens het bestemmingsplan, de beheersverordening, omgevingsvergunning, afwijken bestemmingsplan of beheersverordening.

Analyse

Op basis van voorliggend plan worden woningen mogelijk gemaakt. De functie 'wonen' betreft een geluidgevoelige functie. Daarom heeft onderzoek plaatsgevonden naar de akoestische impact van omgevingsfactoren op het plan. Op basis van de situering van het plangebied betekent dit concreet dat onderzoek is uitgevoerd naar industrielawaai ten gevolge van de naastgelegen passantenhaven, het naastgelegen recreatiepark, een camperplaats en wegverkeerslawaaï ten gevolge van omliggende wegen. Hieronder worden per akoestisch aspect de resultaten van het uitgevoerde onderzoek weergegeven.

Industrielawaai

Het plangebied ligt binnen de invloedssfeer van een de naastgelegen passantenhaven, een camperplaats en een recreatiepark. In het kader van voorliggend plan is enerzijds onderzocht in hoeverre deze functies van invloed zijn op de milieugevoelige woonfunctie die voorliggend plan mogelijk maakt en anderzijds of de functies worden beperkt door het bestemmen van de woningen. Het onderzoek is als bijlage 9 van deze toelichting opgenomen.

In het kader van het onderzoek zijn berekeningen uitgevoerd die zijn afgeleid van de specifieke situatie ter plaatse en een representatieve bedrijfsvoering. Voor een toelichting op de berekeningen en de specifieke berekeningsresultaten wordt verwezen naar het akoestisch onderzoek dat als bijlage 9 van deze toelichting is opgenomen. Uit het onderzoek blijkt dat de optredende geluidbelastingen ter plaatse van de geprojecteerde woonbestemmingen als gevolg van maximaal representatief in werking zijn van het in de directe omgeving hiervan aanwezige recreatiepark, camperplaats en passantenhaven voldoen aan de gestelde grenswaarde uit de VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' en het activiteitenbesluit.

De genoemde inrichtingen worden door de voorgenomen plannen niet belemmerd in hun bedrijfsvoering en er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Weglawaaï

Het plangebied ligt binnen de invloedssfeer van de Jonenweg, de Cornelisgracht en de Vosjacht. Om die rede heeft akoestisch onderzoek plaatsgevonden naar de effecten van deze wegen op de geprojecteerde woningen binnen het plangebied. Het onderzoek is als bijlage 10 van deze toelichting opgenomen.

Uit het onderzoek blijkt dat de te verwachten geluidbelasting vanwege het wegverkeer op de gevels van de in het plangebied geprojecteerde woningen als gevolg van cumulatie zonder aftrek ex. artikel 110-g van de Wet geluidhinder 50 dB is. De geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructies van de geprojecteerde woonbestemmingen dienen ten minste gelijk te zijn aan het verschil tussen de gecumuleerde beluidbelasting zoals opgenomen in bijlage 6 van het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï (bijlage 10 van deze toelichting) en de grenswaarde voor het geluidsniveau in geluidgevoelige ruimten van 33 dB. Een en ander zoals vermeld in afd. 3.1 van het Bouwbesluit. De karakteristieke geluidwering dient in alle situaties echter ten minste 20 dB te bedragen. Aan deze eis vanuit het Bouwbesluit wordt, zonder het treffen van maatregelen, voldaan. Dit geldt eveneens voor de cumulatie van alle wegen gezamenlijk.

Conclusie

Het plan is op basis van het aspect akoestiek uitvoerbaar.

4.8 Luchtkwaliteit

Beleidskader

Op 15 november 2007 is de nieuwe Wet Milieubeheer in werking getreden. In deze wet is ook de regeling voor luchtkwaliteit opgenomen. 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. Met betrekking tot luchtkwaliteit moet rekening gehouden worden met het gestelde in de Wet milieubeheer, hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen en de bijbehorende bijlagen. Op basis van artikel 5.16 Wm kan, samengevat, een projectafwijdingsbesluit worden genomen, indien:

- a. aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, niet leiden tot het overschrijden van een in bijlage 2 van de Wet milieubeheer opgenomen grenswaarde 1, of;
- b. aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, leiden tot een verbetering per saldo van de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof dan wel, bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, de 26 luchtkwaliteit per saldo verbetert door een samenhangende maatregel of een optredend effect, of;
- c. aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt niet in betekende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht van een stof waarvoor in bijlage 2 een grenswaarde is opgenomen, of;
- d. het project is genoemd of beschreven dan wel past binnen een programma van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Van een verslechtering van de luchtkwaliteit 'in betekende mate' als bedoeld onder c is sprake indien zich één van de volgende ontwikkelingen voordoet:

- woningbouw: minimaal 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitende weg of minimaal 3.000 woningen bij 2 ontsluitende wegen;
- infrastructuur: minimaal 3% concentratiebijdrage (verkeerseffecten gecorrigeerd voor minder congestie);
- kantoorlocaties: minimaal 10.000 m² bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitende weg, minimaal 20.000 m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitende wegen.

Analyse

Het plan voorziet in de realisatie van 18 woningen, het graven van een watergang en de functiewijziging van een bestaande woning. Het plan voorziet daarmee niet in één van de hiervoor genoemde activiteiten. Geconcludeerd kan worden dat door de ontwikkeling, die in het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, de luchtkwaliteit niet 'in betekende mate' zal verslechteren. Het plan voldoet daarmee aan de eisen die voor luchtkwaliteit gelden.

Conclusie

Voorliggend plan draagt niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging. Het plan is op basis van het aspect 'luchtkwaliteit' uitvoerbaar.

4.9 Bedrijven en milieuzonering

Beleidskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden beoordeeld of bedrijven in de omgeving worden belemmerd door de ontwikkeling en of ter plaatse van gevoelige functies, zoals woningen, sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor de beoordeling is gebruik gemaakt van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering (VNG, editie 2009). Per milieucategorie geldt een minimaal gewenste afstand, de richtafstand. Deze richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds als uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is.

De in de handreiking opgenomen afstanden zijn indicatief en kunnen per gebiedstype, waarin de ontwikkeling zal plaatsvinden, verschillen. Hierbij is het uitgangspunt dat deze afstanden gemotiveerd worden toegepast. Wanneer het plangebied en omgeving getypeerd kunnen worden als 'gemengd gebied' bedragen de hindercontouren minder. De VNG-publicatie omschrijft een gemengd gebied als: *'Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels horeca en kleine bedrijven.'*

Analyse

Op basis van de omgevingsfactoren kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een gemengd gebied. er is sprake van recreatieve functies, woonfuncties en bedrijfsmatige functies. Op basis van de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) is beoordeeld of voldaan wordt aan de richtafstanden voor inpassing. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende planonderdelen die hieronder worden beschouwd.

Splitsing kavel Jonenweg 7B

De te splitsen bouwkvael aan de Jonenweg 7B grenst aan een agrarisch perceel. Op basis van de richtafstanden van de VNG dient een woning ten minste 50 meter afstand te liggen van een agrarisch bedrijf. In voorliggend geval is reeds sprake van een woonbestemming op basis waarvan de woning bij recht is toegestaan. De bouwblokken van het agrarische bedrijf en die van het woonperceel grenzen aan elkaar. Hiermee wordt niet voldaan aan de richtafstand.

In de feitelijke situatie is de afstand tussen de agrarische bebouwing (een schuur/stal) tot de grens van het bouwvlak van de woonbestemming 100 meter. Daarmee wordt feitelijk voldaan aan de richtafstand, maar planologisch gezien niet.

Bij de opsplitsing van de woonkvael is rekening gehouden met de feitelijke en milieukundige situatie. Op basis van de ligging van het agrarisch bedrijf (ingesloten tussen bebouwing) is het niet realistisch dat het bedrijf nog verder zal uitbreiden en gebruik zal maken van de bebouwingsmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. Dat betekent concreet dat het niet aannemelijk is dat er schuren waar vee staat dicht bij het woonperceel worden gerealiseerd. De bestaande schuren worden daarom als uitgangspunt gehanteerd voor het vaststellen van de afstand tussen het agrarisch bedrijf en de voorziene woningen.

Om planologisch en feitelijk meer afstand te creëren tussen de woningen en het agrarisch bedrijf, wordt ondanks de realistische verwachting dat er geen schuren dicht bij de woningen worden gerealiseerd, het bouwvlak waarbinnen woningen gerealiseerd kunnen worden verder van het agrarisch bouwvlak gelegd. Tussen het agrarisch bouwvlak en de woningen wordt een afstand van 30 meter in acht genomen. Per saldo ontstaat er dan in de

feitelijke situatie een afstand van 130 meter tussen de agrarische bebouwing en de nieuwe woningen, waarmee wordt voldaan aan de richtafstand.

In paragraaf 4.7 is onderbouwd dat het realiseren van de woning op basis van het aspect akoestiek uitvoerbaar is.

Woning Jonenweg 5

De bestaande woning aan de Jonenweg 5 wordt in de voorziene situatie gebruikt voor de huisvesting van personeel van Waterresort Bodelaake en voor animatieactiviteiten van het park. Overnachten wordt aangemerkt als een milieugevoelige activiteit. In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen functies die van invloed zijn op de voorziene functie. Op basis van het geldende bestemmingsplan is wonen reeds toegestaan. De 'nieuwe' activiteiten in hetzelfde gebouw als waar wordt overnacht zijn kleinschalig van aard en hebben geen akoestische of milieukundige effecten op de omgeving. Daarnaast vinden deze activiteiten plaats in de dagperiode wanneer niet wordt overnacht in de woning. Om die redenen is geen sprake van milieukundige impact.

Woningen en appartementengebouwen

De voorziene woningen (vrijstaande woningen en appartementen) bevinden zich binnen het invloedsgebied van wegen en een haventje ten aanzien van het aspect 'akoestiek'. Om die reden is het akoestisch effect van deze bronnen in beeld gebracht in paragraaf 4.7. Hieruit blijkt dat het plan op basis van deze bronnen uitvoerbaar is.

Conclusie

Voorliggend plan is op basis van het aspect 'bedrijven en milieuzonering' uitvoerbaar.

4.10 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Beleidskader

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. De wijziging van het Besluit m.e.r. volgt uit de implementatie van artikel 1, vierde lid, onder a en b, van Richtlijn 2014/52/EU van de Europese Unie. De artikelen 7.16 tot en met 7.20a van de Wet milieubeheer (Wm) zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing, waarbij het niet uitmaakt of het een activiteit betreft boven of onder de D-drempel.

In het gewijzigde Besluit m.e.r. is de procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling beschreven. Voor elke aanvraag, waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, dienen de volgende stappen genomen te worden.

1. De initiatiefnemer stelt een aanmeldingsnotitie op. Indien de gemeente initiatiefnemer is hoeft die geen aanmeldnotitie op te stellen.
2. Het bevoegd gezag neemt binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit. Dit besluit hoeft niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden.
3. De initiatiefnemer voegt het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag (Artikel 7.28 Wet milieubeheer).

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Het besluit tot het verlenen van een omgevingsvergunning heeft betrekking op activiteiten die voorkomen op de D-lijst (D11.2: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk

ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen) uit het Besluit m.e.r. Voor deze activiteit zijn drempelwaarden opgenomen voor de omvang het stedelijke ontwikkelingsproject. Deze drempelwaarden betreffen stedelijke ontwikkelingsprojecten met een omvang van:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- een aaneengesloten gebied dat 2.000 of meer woningen omvat of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

De oppervlakte van de voorgenomen activiteit blijft onder de drempelwaarden van 100 hectare en het bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m². De voorgenomen activiteit voorziet niet in het bouwen van 2.000 of meer woningen.

Analyse

De voorgenomen activiteit blijft onder de genoemde drempelwaarden voor stedelijke ontwikkelingsprojecten die voorkomen op de D-lijst van het Besluit m.e.r. Er zijn geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu en daarom hoeft geen milieueffectrapport te worden opgesteld.

De belangrijkste gevolgen voor het milieu zijn in deze toelichting beschreven en onderbouwd aan de hand van onderzoeken. Hiermee is aangetoond dat het plan niet m.e.r.-plichtig is.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van een ontwikkeling die invloed heeft op het milieu. Voorliggend plan is op basis van het aspect 'Vormvrije m.e.r-beoordeling' uitvoerbaar.

Hoofdstuk 5 Juridische opzet

5.1 Toelichting

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op de bestaande en toekomstige situatie van het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het opstellen van dit bestemmingsplan: de verbeelding (plankaart) en de regels.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de opzet van dit bestemmingsplan. Daarnaast worden de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels verantwoord. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom bepaalde bestemmingen zijn aangewezen en waarom bepaalde bebouwing acceptabel is.

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3 Algemene regels;
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels.

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De Standaard voor vergelijkbare bestemmingplannen 2012 (SVBP2012) is verplicht.

De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 maakt het mogelijk bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. Vergelijkbare bestemmingsplannen leiden tot een betere dienstverlening en tot een effectievere en efficiëntere overheid.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden

5.2 Toelichting op de planregels

5.2.1 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat regels die gelden voor het gehele plangebied en bestaat uit:

artikel 1 Begrippen:

In dit artikel wordt dit bestemmingsplan aangeduid.

artikel 2 Wijze van meten:

In dit artikel wordt aangegeven op welke wijze wordt gemeten binnen de geldende regels van het bestemmingsplan.

5.2.2 Planregels

Hoofdstuk 2 bevat de juridische vertaling van de verschillende bestemmingen die voorkomen in het plangebied. Voor ieder gebied op de verbeelding is de bestemming aangegeven.

Deze bestemmingen zijn in de regels onderverdeeld in onder meer:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen;
- Afwijken van de gebruiks- en bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemmingen en bouwregels;

In paragraaf 5.2.5 worden de verschillende bestemmingen toegelicht en wordt ook per bestemming aangegeven waarom voor bepaalde gronden voor deze is gekozen.

5.2.3 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels, waarin wordt aangegeven welke bepalingen van toepassing zijn. Het gaat daarbij concreet om de van toepassing zijnde bestemmingen, bouwregels, gebruiksregels en afwijkingsregels.

5.2.4 Overgangsregel en slotregel

In hoofdstuk 4 staan de overgangs- en slotbepalingen. In de slotregel (artikel 17) is bepaald wat de officiële naam van het bestemmingsplan is.

5.2.5 Nadere toelichting op de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing opgericht mag worden. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar mogelijk worden gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden. Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

In deze paragraaf worden de keuzes die zijn gemaakt nader onderbouwd. Hierbij zullen de bestemmingen in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld.

Artikel 3 Agrarisch

Deze bestemming rust op een klein deel van het plangebied, aan de westzijde. De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarisch bedrijfsmatig gebruik en agrarisch hobbymatig gebruik.

Artikel 4 Recreatie - Verblijfsrecreatie

De voor 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor voorzieningen ten behoeve van verblijfsrecreatie. De oorspronkelijke woning aan de entree van het plangebied heeft de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - personeelshuisvesting'. Hier mag personeel worden gehuisvest.

Artikel 5 Tuin

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen behorende bij op de aangrenzende gronden gelegen gebouwen, met daaraan ondergeschikt water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Artikel 6 Water

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor de aanleg en/of instandhouding van waterhuishoudkundige voorzieningen, zoals watergangen, waterbergingen met de bijbehorende bermen en taluds. Aanlegsteigers zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduidingen 'aanlegsteiger'. Voor het graven van watergangen is een vergunning noodzakelijk.

Artikel 7 Wonen - 1

De woningen in het westen en het oosten van het plangebied zijn bestemd als 'Wonen – 1'. De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen in een woning, met daaraan ondergeschikt tuinen, parkeervoorzieningen op eigen terrein, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Op de voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden mogen woningen, uitsluitend binnen de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd, waarbij geldt dat per bouwvlak 1 woning is toegestaan, tenzij (in het westelijk deel van het plangebied) anders is aangegeven.

Artikel 8 Wonen – gestapeld

De appartementengebouwen kennen de bestemming 'Wonen – gestapeld'. De voor 'Wonen - Gestapeld' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen in een gestapelde woning.

Artikel 9 Archeologie 2

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van archeologische waarden.

Hoofdstuk 6 Financiële paragraaf

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.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Ten behoeve van de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is het van belang te weten of het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is. De economische uitvoerbaarheid wordt enerzijds bepaald door de exploitatie van het plan (financiële haalbaarheid) en anderzijds door de wijze van kostenverhaal van de gemeente (grondexploitatie).

Financiële haalbaarheid

Initiatiefnemer van dit plan is Bodelaake BV als zijnde eigenaar van het woon- en recreatiepark aan de Jonenweg. Aangezien dit plan een particulier initiatief is, zal de gemeentelijke inzet middels de heffing van leges worden vergoed. Tevens is een overeenkomst in het kader van planschade gesloten. Hiermee mag er van worden uitgegaan gegaan dat voorliggend plan financieel uitvoerbaar is.

Grondexploitatie

Door middel van de grondexploitatieregeling in de Wro en het Bro is de gemeente verplicht de door haar gemaakte kosten te verhalen. Daarvoor is het in beginsel verplicht een exploitatieplan vast te stellen. De vaststelling van een exploitatieplan is niet meer nodig op het moment dat het kostenverhaal anderszins verzekerd is, bijvoorbeeld door middel van een exploitatieovereenkomst. Dit bestemmingsplan maakt de realisatie van nieuwe bebouwing mogelijk. Daarom is sprake van een bouwplan is de zin van het Besluit ruimtelijke ordening. Afdeling 6.4 van de Wro is van toepassing.

De gemeente heeft met de initiatiefnemer een overeenkomst gesloten over het verhaal van de kosten. Daarbij is overeengekomen dat de initiatiefnemer alle kosten draagt die nodig zijn voor het opstellen en de uitvoering van het plan. Omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd, vindt de vaststelling van een exploitatieplan bij dit bestemmingsplan niet meer plaats.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Initiatiefnemer heeft de direct omwonenden op de hoogte gesteld van de plannen. Gelet op het positieve afstemmingsresultaat is besloten het bestemmingsplan als ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage te leggen. Tijdens deze periode wordt eenieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen (artikel 3.8 Wro).

Hoofdstuk 7 Zienswijzen

Dit hoofdstuk wordt ingevuld na de inzagetermijn van het ontwerpbestemmingsplan.

Bijlagen

Bijlage 1. Ecologisch onderzoek

Bijlage 2. AERIUS-berekening

Bijlage 3. Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 4. Digitale watertoets

Bijlage 5. Uitgangspuntennotitie waterschap

Bijlage 6. Archeologische onderzoek

Bijlage 7. Proefsleufonderzoek

Bijlage 8. Onderzoek industrielawaai

Bijlage 9. Onderzoek wegverkeerslawai