

Bestemmingsplan

Beulakerweg 54, Giethoorn

Toelichting

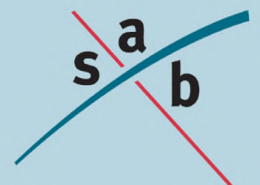
Gemeente Steenwijkerland

Vastgesteld

Datum: 30 oktober 2012

Projectnummer: 100677

ID: NL.IMRO.1708.GTHbeulakerw54BP01-VA02

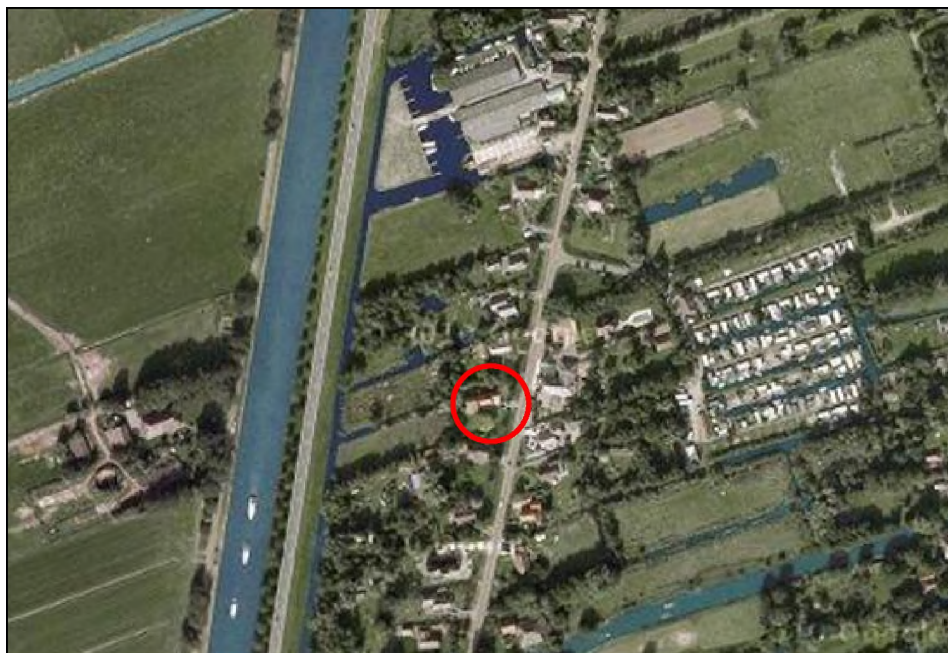


INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Globale ligging plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Opzet van het bestemmingsplan	5
2	Planbeschrijving	6
2.1	Huidige situatie	6
2.2	Het plan	6
3	Beleid	10
3.1	Inleiding	10
3.2	Rijksbeleid	10
3.3	Provinciaal beleid	10
3.4	Gemeentelijk beleid	13
3.5	Waterbeleid	16
4	Haalbaarheidsaspecten	20
4.1	Milieu	20
4.2	Water	25
4.3	Flora en fauna	26
4.4	Cultuurhistorie en archeologie	30
4.5	Verkeer en parkeren	31
5	Wijze van bestemmen	32
5.1	Algemeen	32
5.2	Dit bestemmingsplan	33
6	Uitvoerbaarheid	35
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	35
6.2	Economische uitvoerbaarheid	35
6.3	Grondexploitatie	35
7	Overleg en terinzagelegging	36
7.1	Overleg	36
7.2	Terinzagelegging	36

Bijlagen:

- Bijlage 1: Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 2: Flora en fauna onderzoek
- Bijlage 3: Mitigatieplan
- Bijlage 4: Reactie Waterschap Watertoets

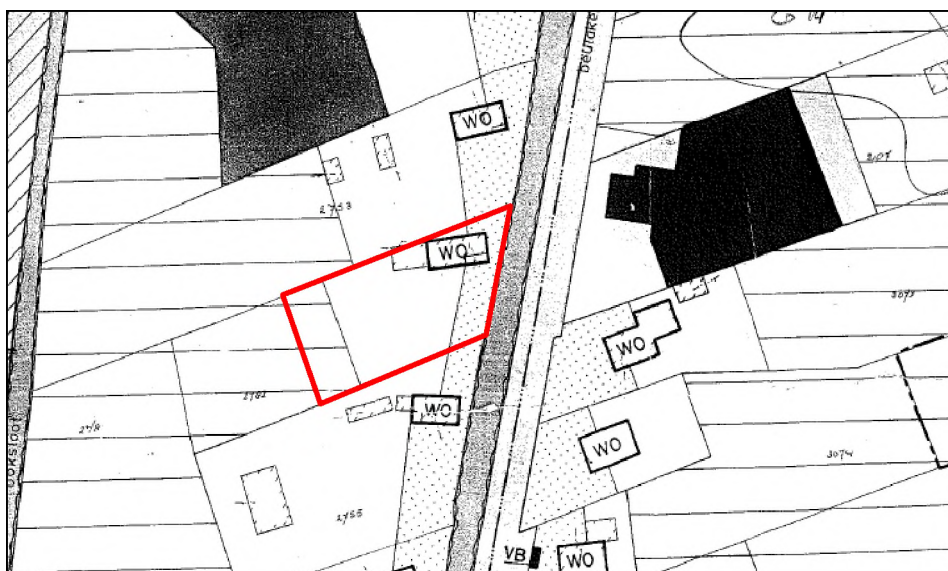


Figuur 2 Globale ligging van het plangebied (bron: Google maps)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

In de huidige situatie valt onderhavig plangebied onder de werking van het bestemmingsplan Giethoorn 1994 vastgesteld op 14 maart 1995 door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Brederwiede en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Overijssel op 2 november 1995. Binnen het vigerende bestemmingsplan zijn de gronden van het plangebied bestemd als wonen, tuin en agrarische grond met landschappelijke waarde. Met de uiteindelijke vaststelling van voorliggend bestemmingsplan komt een deel van het vigerende bestemmingsplan te vervallen.

Op figuur 3 is een uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan weergegeven met daarop de globale begrenzing van het plangebied.



Figuur 3 Vigerend bestemmingsplan 'Giethoorn 1994' van de voormalige gem. Brederwiede

1.4 Opzet van het bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. Deze toelichting is opgebouwd uit zeven hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de bestaande ruimtelijke en functionele situatie in het plangebied beschreven. Daarnaast komt in dit hoofdstuk de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling aan bod door middel van een planbeschrijving. Hoofdstuk 3 gaat in op de haalbaarheid van het plan ten opzichte van het overheidsbeleid. In hoofdstuk 4 komen verschillende haalbaarheidsaspecten als milieu, flora en fauna en archeologie aan de orde. In hoofdstuk 5 wordt de opzet van het plan en de wijze van bestemmen behandeld. Hoofdstuk 6 gaat in op de uitvoerbaarheid van het plan. Hoofdstuk 7 tenslotte is gereserveerd voor de resultaten van de procedure.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het plangebied aan de Beulakerweg 54 is gelegen tegenover het restaurant de Lindenhof. Het plangebied maakt deel uit van een smal, door sloten omgeven perceel. Deze percelen komen in Giethoorn veelvuldig voor (zogenaamde huuspollen). De locatie is via een brug ontsloten op de Beulakerweg. In het plangebied staat momenteel een woonhuis met een aangebouwd bijgebouw. De woning wordt omgeven door groene beplanting en bomen.



Figuur 4 Huidig situatie plangebied gezien vanaf de Beulakerweg (bron: Google Earth)

2.2 Het plan

Algemeen

De initiatiefnemers zijn eigenaar van het restaurant de Lindenhof aan de Beulakerweg 77. In aanvulling op hun activiteiten zijn zij voornemens om een logiesgebouw te realiseren. De woning zal in zijn geheel gesloopt worden. Hiervoor in de plaats zal een nieuw logiesgebouw worden gebouwd met de naam De Lindenlodge.

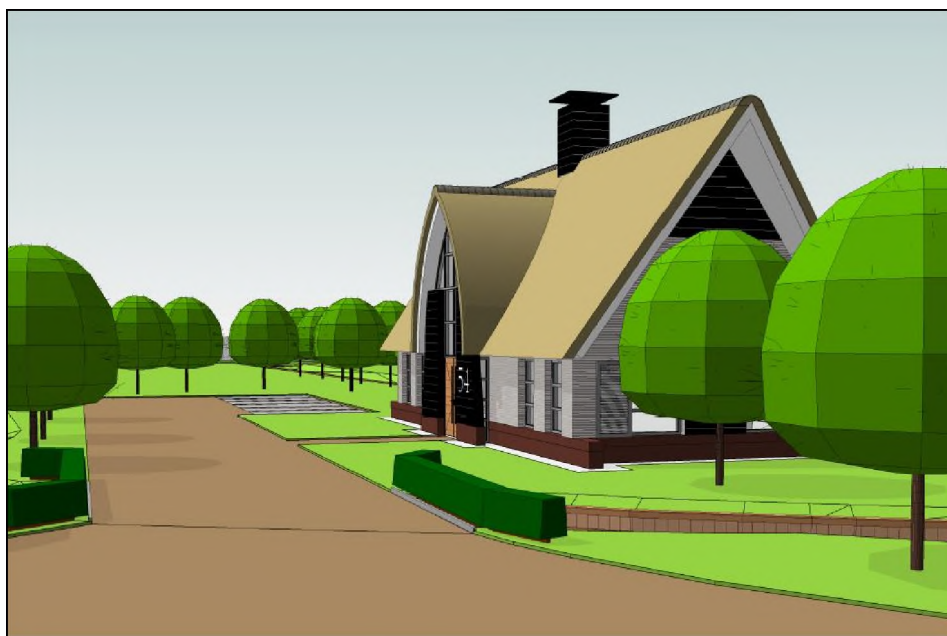
Nieuwbouw

Het voorliggend plan voorziet in de nieuwbouw van één vrijstaand gebouw met een bouwoppervlakte van 120 m². In het gebouw worden 6 suites gerealiseerd. De bouwhoogte zal 8,40 m bedragen en de goothoogte 2,50 m. Het gebouw heeft een rieten kap. Naast het logiesgebouw wordt het planologisch mogelijk gemaakt een bijgebouw te realiseren met een maximum oppervlakte van 50 m². Het is de bedoeling dat in dit bijgebouw tevens suites gerealiseerd kunnen worden. Het plangebied wordt ontsloten middels de bestaande ontsluiting op de Beulakerweg. De bestaande brug zal worden vervangen door een duiker.

Op onderstaande afbeeldingen wordt achtereenvolgens het inrichtingsplan van het plangebied en een impressie van de aanzichten van de nieuwbouw weergegeven.



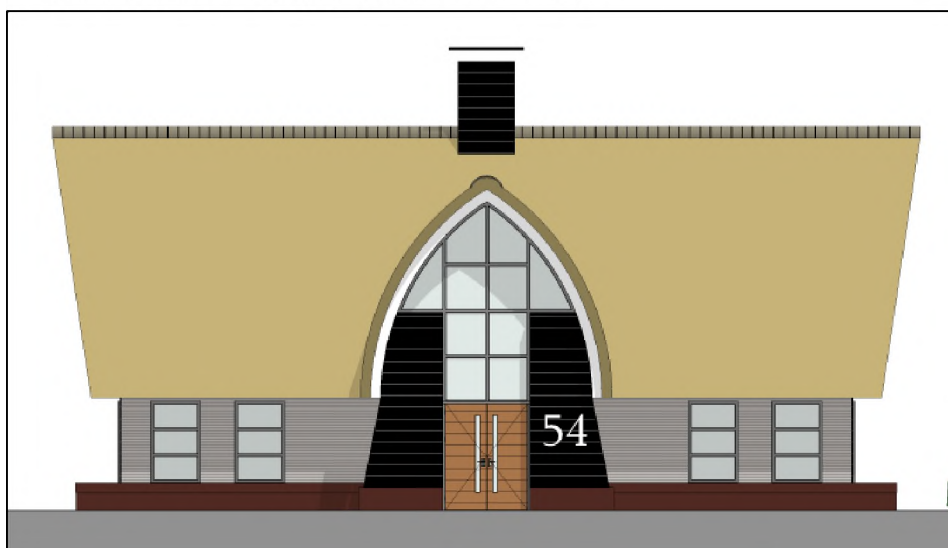
Figuur 5 Inrichtingsplan van het plangebied (bron: Aan De Stegge)



Figuur 6 Impressie Logiesgebouw gezien vanaf de Beulakerweg (bron: Aan De Stegge)



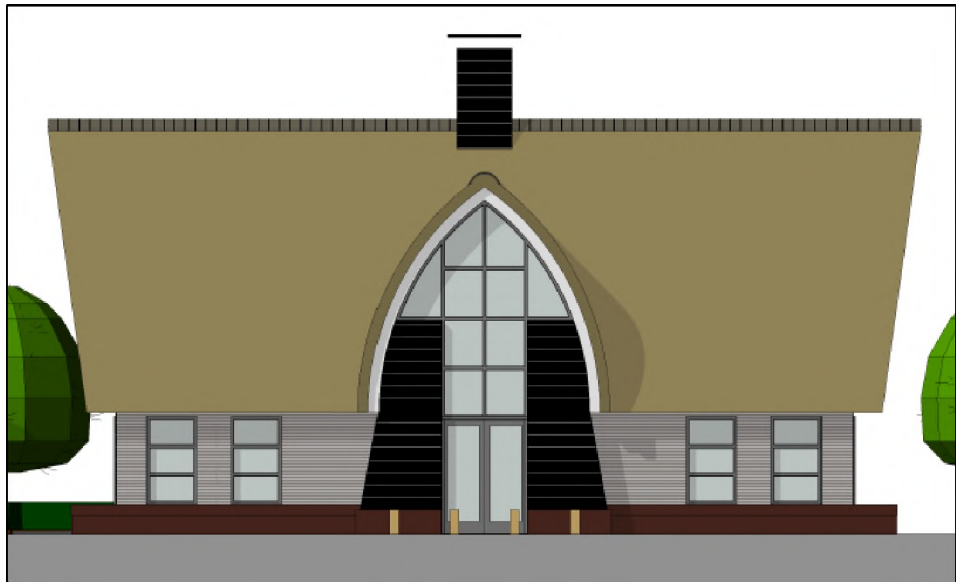
Figuur 7 Vooraanzicht Logiesgebouw (bron: Aan De Stegge)



Figuur 8 Linkerzijaanzicht Logiesgebouw (bron: Aan De Stegge)



Figuur 9 Achteraanzicht Logiesgebouw (bron: Aan De Stegge)



Figuur 10 Rechterzijaanzicht Logiesgebouw (bron: Aan De Stegge)

3 Beleid

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk zal de uitvoerbaarheid van het plan getoetst worden. Hierbij wordt onder meer aandacht besteed aan de onderwerpen: beleid, milieu, water, archeologie en cultuurhistorie en de economische uitvoerbaarheid. Bij elk van deze onderwerpen zal geconcludeerd worden in hoeverre voorliggend plan uitvoerbaar is.

3.2 Rijksbeleid

Nota ruimte

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. Het schept ruimte voor ontwikkeling uitgaande van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' en verschuift het accent van het stellen van ruimtelijke beperkingen naar het stimuleren van gewenste ontwikkelingen. De nota ondersteunt gebiedsgerichte ontwikkeling.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimteveragende functies. Het beperkte oppervlak dat Nederland ter beschikking staat, maakt het nodig dit op een efficiënte en duurzame wijze te doen en niet alleen in kwantitatieve, maar ook in kwalitatieve zin vorm te geven. Daarbij is het belangrijk dat iedere overheidslaag in staat wordt gesteld de eigen verantwoordelijkheid waar te maken. Meer specifiek richt het kabinet zich in het nationaal ruimtelijk beleid op:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van de veiligheid.

Deze vier doelen worden in onderlinge samenhang nagestreefd en zijn een uitdrukking van de voornaamste ruimtelijke beleidsopgaven die het kabinet ziet voor de kortere en langere termijn.

3.3 Provinciaal beleid

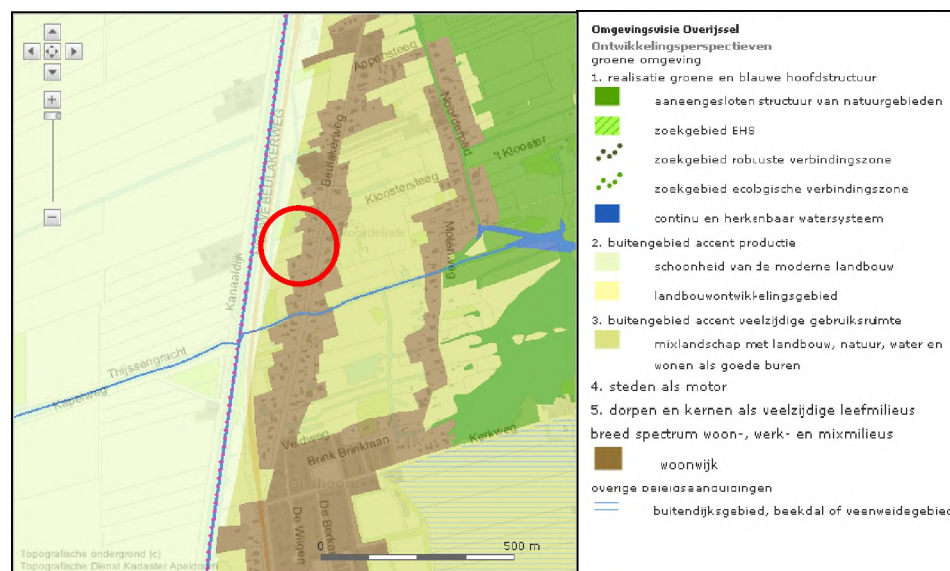
Omgevingsvisie Overijssel 2009

De omgevingsvisie is op 1 juli 2009 vastgesteld. In de omgevingsvisie wordt het provinciaal belang en het beleid voor de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel uiteengezet. De Omgevingsvisie heeft de status van structuurvisie onder de nieuwe Wro, Regionaal Waterplan, Milieubeleidsplan, Provinciaal verkeer- en vervoersplan en Bodemvisie. De omgevingsvisie bevat de visie, beleidskeuzes en de uitvoeringsstrategie op het hele ruimtelijk-fysieke domein en is opgesteld met een doorkijk tot 2030.

De hoofddambitie van de provincie is om een vitale samenleving tot ontplooiing te laten komen in een mooi en vitaal landschap (ruimtelijke kwaliteit).

De centrale beleidsambitie hierbij is een toekomstvast groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke voorraden (duurzaamheid). De provincie heeft deze ambities vertaald in generieke beleidskeuzes en ontwikkelingsperspectieven, om haar beleid- en kwaliteitsambities te realiseren. Deze generieke beleidskeuzes en ontwikkelingsperspectieven dienen bij te dragen aan duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit. Duurzaamheid wil de provincie realiseren door een transparante en evenwichtige afweging van ecologische, economische en sociaal-culturele beleidsambities. De provincie wil ruimtelijke kwaliteit realiseren door naast bescherming in te zetten op het verbinden van bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen.

De provincie wil ruimte bieden aan nieuwe economische dragers van het buitengebied die ook een bijdrage leveren aan de leefbaarheid van hun omgeving en aan het verbreden van het spectrum aan werkmilieus. Dit betreft niet alleen recreatie en toerisme, maar bijvoorbeeld ook de gezondheidssector en de ontwikkeling van streekproducten.



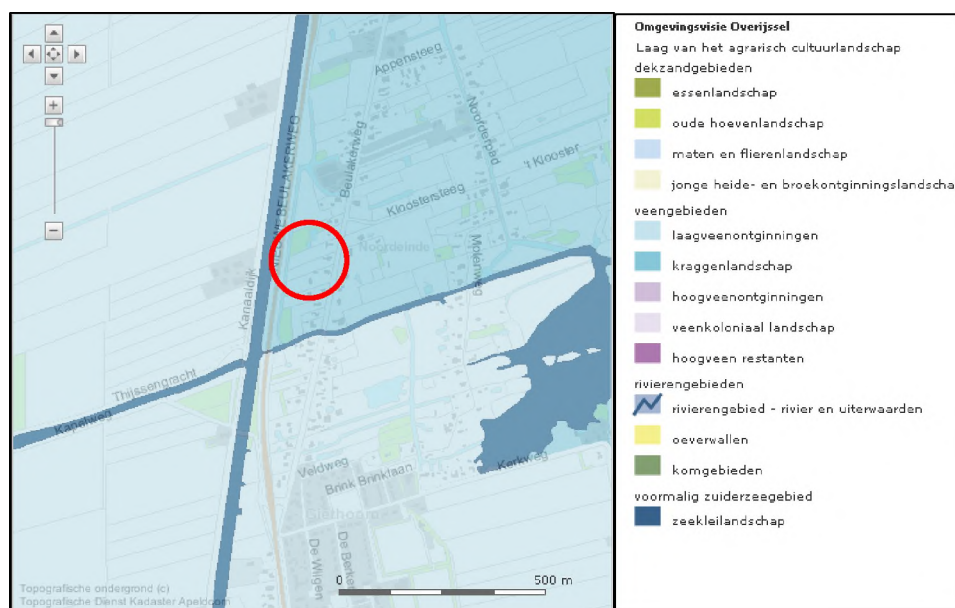
Figuur 11 Uitsnede van de kaart ontwikkelingsperspectieven van de provinciale omgevingsvisie (bron: provincie Overijssel)

Het plangebied is opgedeeld in twee ontwikkelingsperspectieven. Voor het oostelijk deel, gelegen aan het lint van de Beulakerweg, geldt het ontwikkelingsperspectief “dorpen en kernen als veelzijdige leefmilieus”. Voor het westelijk deel geldt het ontwikkelingsperspectief “buitengebied accent veelzijdige gebruiksruimte”.

Het eerste ontwikkelingsperspectief staat voor een veelzijdige mix van woon- en werkmilieus elk met een eigen karakteristiek. De identiteit en eigenheid van de kernen is leidend bij opgaven als herstructurering, inbreiding en uitbreiding. De eigenheid kan versterkt worden door de karakteristieke opbouw trouw te blijven en de verbinding met het omliggende landschap of historische structuren expliciet te maken, zoals esdorp, hoevenzwerm, wegdorp, ontginningslint en kanaaldorp. De actuele praktijk van de monofunctionele en monotone dorpsuitleg (die wijken en terreinen oplevert die ‘overall’ zouden kunnen liggen) verschuift. De nadruk komt steeds meer te liggen op het creëren van een breed spectrum aan gemengde milieus van woningen, werkkruimtes, bedrijven, voorzieningen en recreatieve mogelijkheden die voortbouwen op de

karakteristieke opbouw van dorp of kern. Hierbij kan het omliggende landschap beter bereikbaar worden gemaakt door open en zorgvuldig ingerichte dorpsranden.

Gebieden die onder het tweede ontwikkelingsperspectief wordt gezien als een mix-landschap met landbouw, natuur, water en wonen als goede burens. Dit betekent dat er ruimte is voor landbouw, landschapsontwikkeling, natuur, cultuurhistorie, vrije tijd, wonen en overige bedrijvigheid. In dit ontwikkelingsperspectief is sprake van verweving van functies. Aan de ene kant melkveehouderij en akkerbouw als belangrijke vorm van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor landschap, natuur, milieubescherming, cultuurhistorie, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. In dit perspectief wil de provincie de ontwikkelingsmogelijkheden van de landbouw, maar ook van andere sectoren zoals recreatie, nog nadrukkelijker verbinden met behoud en versterking van cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke elementen. Binnen dit ontwikkelingsperspectief krijgt de grootschalige landbouw ook de ruimte. Alleen vraagt de inpassing in kleinschalige landschappen om heldere gebruiksregels. Er zijn ook plekken binnen dit perspectief waar de ontwikkelruimte voor agrariërs door de ruimtelijke structuur of reeds aanwezige bebouwing beperkt is. Voor deze plekken geldt dat nieuwe ontwikkelingskansen moeten worden aangegrepen ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en een duurzame benutting van de ruimte. Hier liggen in specifieke gevallen kansen voor woon-werklandschappen, die de ruimtelijke structuur versterken.



Figuur 12 Uitsnede van de kaart agrarisch cultuurlandschap van de provinciale omgevingsvisie (bron: provincie Overijssel)

Het plangebied ligt daarnaast ten aanzien van het agrarisch cultuurlandschap in de "kraggenlandschap". Het kraggenlandschap is een onderverdeling binnen de laagveenontginningen. Veel laagveengebieden zijn ontgonnen en deels ontveend. Dat heeft geleid tot twee veenontginningslandschappen met een karakteristieke maat en schaal van de ruimte: gebieden met grote open ruimtes en gebieden met een langgestrekte kavelstructuur met beplanting. Het slotenpatroon en, waar aanwezig, de houtsingels accentueren deze ruimtelijke structuur. De gebieden hebben een hoog waterpeil, waarmee het veen zoveel mogelijk in stand blijft. Het lint in de karakteristieke

bebouwingsstructuur is opgebouwd met voorkanten aan de openbare weg en de achterkanten aan het landschap. Het kraggenlandschap, te vinden op delen van de laagveenrestanten in de natuurlijke laag, is herkenbaar aan de afwisseling van hooiland, rietvelden, moeras(bos) en open water.

De provincie heeft de ambitie ontwikkelingsmogelijkheden te bieden voor schaalvergroting en verbreding in de landbouw. De mogelijkheden worden geboden binnen de voorwaarden van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, ontwikkelingsperspectieven en gebiedskenmerken.

Omgevingsverordening Overijssel

De provincie Overijssel heeft tegelijkertijd met de Omgevingsvisie de omgevingsverordening vastgesteld, waarmee de doorwerking van de Omgevingsvisie juridisch mogelijk is gemaakt. De verordening beperkt zich tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

Toets plan

Het plangebied valt binnen de ontwikkelingsperspectieven "dorpen en kernen als veelzijdige leefmilieus" en "buitengebied accent veelzijdige gebruikruimte". De situering en verschijningsvorm van het logiesgebouw doet recht aan het in stand houden van het karakteristieke lint van Giethoorn. Daarnaast is de realisatie van het logiesgebouw als recreatieve mogelijkheid in overeenstemming met het perspectief van dorpen en kernen als veelzijdige leefmilieus. Ook in het tweede perspectief is er ruimte voor recreatieve mogelijkheden.

3.4 Gemeentelijk beleid

De strategische toekomstvisie Steenwijkerland

De gemeente Steenwijkerland heeft een Strategische Toekomstvisie ontwikkeld. Deze bevat een integrale visie op de ontwikkeling van de gehele gemeente tot 2030. De gemeente typeert haar gebied als schoonheid door verscheidenheid. Om verscheidenheid beter te benutten is de focus op kwaliteit belangrijk. In een 'competitieve' omgeving van meerdere gemeenten en regionale centra geldt ook voor Steenwijkerland dat gewenste ontwikkelingen niet vanzelf gaan. Ontwikkeling van draagvlak voor voorzieningen, woningmarkt, natuur en recreatie etc. moeten worden gestuurd door het aangeven van ruimtelijke mogelijkheden. Het is de ambitie van de gemeente om deze kansrijke ontwikkelingen te stimuleren, te functioneren als gemeente voor jong en oud en met een scherpe koers in een toekomstvisie stagnatie te voorkomen en nieuw elan met een kwaliteitsprong te realiseren. Juist dit gebied met kwetsbare landschaps-, natuur- en historische kwaliteiten, de alom gekoesterde "gouden eieren", vraagt om een goed kader met onderbouwde ontwikkelingsmogelijkheden die recht doen aan, en versterkend werken voor, de kwaliteiten van Steenwijkerland.

Het beleidsdocument "De strategische toekomstvisie Steenwijkerland" is dat kader dat dient als kapstok voor toekomstige ontwikkelingen. Het biedt houvast en maakt richtinggevend keuzes op basis van de draagkracht van gebieden en de kansrijke en kwaliteitsversterkende ontwikkelingen.

Visie Toerisme en Recreatie; kwaliteit en samenwerking

Toerisme en recreatie is een belangrijke peiler onder de lokale economie van Steenwijkerland en heeft een groeipotentie. Om de doelstelling: "het verder ontwikkelen van het toeristisch-recreatief product in de gemeente Steenwijkerland" kracht bij te zetten, heeft de gemeente een visie gemaakt dat door de gemeenteraad in maart 2009 is vastgesteld.

In de visie geven drie omvattende thema's leidraad voor de visie. Het gaat om verblijf, vermaak en vervoer. In het voorliggende plan wordt er een logiesgebouw gerealiseerd. Voor het initiatief is daarom het thema verblijf relevant. In het thema verblijf staat de vraag "waar verblijf je?" centraal.

Er zijn in de gemeente volop overnachtingsmogelijkheden. Ondernemers hebben goed ingespeeld zodanig dat toeristen en recreanten kunnen genieten van en verblijven binnen de natuurwaarden van het gebied. Er zijn in dit gebied voldoende campings en mini-campings. Wel ontbreekt het in dit gebied aan één grote camping, met veel vrije toeristische plaatsen. Kenmerkend van de hotelsector is de relatieve kleinschaligheid. Er zijn slechts twee grote hotel(keten)s. De kleinschaligheid is echter ook de charme van dit gebied. Niet alleen voor de hotelsector, maar voor het totaal toeristisch-recreatief product. Vanuit de sector en de overheid is er een roep naar meer verblijfsrecreatie. Meer overnachtingen dus en meerdaags naast dagrecreatie.

Er is een tendens naar meer kwaliteit en verluxing. Dit vertaalt zich in een vraag naar meer en kwalitatief hoogstaande hotelaccommodaties (inclusief wellnessvoorzieningen). Deze trend loopt parallel aan de trend bij de campingeigenaren, leidend tot o.a. minder behoefte aan vrije kampeerplaatsen (tenzij je je als camping specifiek richt op deze doelgroep) en de omzetting naar meer hoogwaardiger stacaravans. Deze kwaliteitsslag is ook gewenst aangezien het aantal overnachtingen in dit gebied aan het teruglopen is.

De insteek van de gemeente is om de toerist langer in het gebied te houden, ook buiten het hoogseizoen. Dit vraagt behalve een gevarieerd aanbod van toeristisch-recreatieve voorzieningen ook de mogelijkheid te kunnen overnachten in de gemeente. Binnen de gemeente zijn er veel overnachtingsmogelijkheden en dit wordt nog verder ontwikkeld. Verder zal de gemeente verdere uitbreiding van het aantal verblijfsaccommodaties in de sfeer van stadslogementen en bed en breakfastaccommodaties ook actief faciliteren. Daarnaast wil zij het gebied laten beleven door meerdere doelgroepen en kansen benutten in niche-markten. Om tegemoet te komen aan de vraag naar meer kwaliteit, wordt extra accent gelegd op de mogelijkheden voor de realisatie van een aantal kwalitatieve hotels, eventueel in combinatie met wellness. Dit gezien de verwachting dat met name de hoogwaardige hotelcapaciteit kansrijk is om een groep aan te trekken die op een kwalitatief hoogwaardige manier het gebied meerdaags wil beleven. Ook zal de gemeente de kansrijk geachte mogelijkheden van zorg en revalidatie nader verkennen en uitwerken. Los van deze inzet beseft de gemeente dat ook het dagtoerisme en de dagarrangementen belangrijk zijn en blijven. In het kader van de Toekomstvisie 2030 komen verblijfsaccommodaties aan de orde.

In de SWOT analyse van de visie komt verder naar voren dat er weliswaar veel verblijfsaccommodaties zijn, maar dat er te weinig diversiteit in verblijfsrecreatief aanbod is.

Toets plan

In het kader van het aanbieden van luxe en kwalitatieve verblijfsaccommodaties past de komst van overnachtingsmogelijkheden in combinatie met een restaurant dat bekroond is met twee Michelin sterren goed binnen het gemeentelijk recreatieve beleid. Daarnaast is deze vorm van verblijfsaccommodatie een toevoeging aan de diversiteit in deze sector.

Welstandsnota gemeente Steenwijkerland

De Welstandsnota Steenwijkerland is door de gemeente opgesteld omdat zij zorgvuldig om wil gaan met de bebouwing in de gemeente. De nota wordt door de welstandscommissie gebruikt als beoordelingskader bij de aanvraag van een 'bouwvergunning'. Alle vergunningplichtige gebouwen worden aan de welstandscriteria getoetst. De gemeente gaat uit van gebiedsgericht welstandscriteria. De gemeente is daarom opgedeeld in 29 gebieden. Ieder gebied is op zijn karakteristieken beschreven en aan de hand daarvan zijn welstandscriteria opgesteld. Het plangebied valt binnen het deelgebied 'Laagveenlandschap'. Het laagveen beslaat het grootste gedeelte van de gemeente Steenwijkerland. Het kraggenlandschap is ontstaan als gevolg van de natte vervening in de vijftiende eeuw. Na de turfafraving resteerde een strookvormig verkavelingspatroon van rechthoekige petgaten, van elkaar gescheiden door ribben. Waar de ribben wegsloegen ontstonden plassen. Waar de ribben standhielden werden ze benut voor weidegrond, met daartussen hooi- en rietlanden. De veenderij werd opgevolgd door de agrarische sector. Langs een waterloop ontstonden al vanaf de middeleeuwen waterstreekdorpen, van origine niet ontsloten via de weg. Op de zandruggen ontstonden de wegdorpen. Daarnaast is verspreide bebouwing aan de doorgaande wegen te vinden. Na de voltooiing van het gemaal [REDACTED] in 1920 aan de Ettenlandsche kolk, werd het mogelijk het kraggenlandschap in te polderen. Daartoe werden eerst kanalen gegraven: het kanaal Beukers-Steenwijk en het kanaal Steenwijk-Ossenzijl. Vervolgens ontstonden vanaf 1928 de polders Giethoorn, Gelderingen, Halfweg, Wetering-Oost en -West. Het Steenwijkerdiep en de Blokzijlseweg (N333) doorsnijden het gebied.

Binnen het Laagveenlandschap is verder onderverdeeld in zes gebieden. Daarbij valt het plangebied in het deelgebied 'Kraggenlandschap/Giethoorn overig'. De gemeente beschrijft in de welstandsnota de structuur en bebouwingskenmerken van dit landschap. Uit de beschrijving van de karakteristieken van het deelgebied zijn vervolgens criteria opgesteld waaraan de welstandscommissie kan toetsen. Voor de Beulakerweg (waaraan het plangebied ligt) gelden de volgende criteria:

Detaillering, kleuren en materialen

- Langs de Beulakerweg dienen gedekte kleuren conform de gebiedsbeschrijving te worden toegepast.
- Er dienen traditionele materialen te worden toegepast conform de gebiedsbeschrijving.

Vormgeving

- De bebouwingskarakteristieken zoals in de gebiedsbeschrijving beschreven dienen te worden behouden. Speciale aandachtspunten hierbij zijn de schaal en maat, oriëntatie, verhouding hoofdgebouw/bijgebouwen en kapvorm.
- Bij nieuwbouw is vernieuwing mogelijk. Mits deze in maat en schaal en hoofdvorm aansluit op de directe omgeving.

- Uitbreidingen dienen ondergeschikt zijn aan het bestaande gebouw en dienen daar qua vormgeving mee te harmoniëren.
- De plaats, afmeting en verhoudingen van de raam- en deuropeningen dienen goed op elkaar afgestemd te zijn.
- Bij uitbreiding van de woonfunctie in een bestaande of voormalige boerderij dient in ieder geval het onderscheid tussen woon- en bedrijfsgedeelte herkenbaar te blijven.

Situering

- Bebouwing dient zich met de (smalle)voorgevel naar de weg te richten, conform de gebiedsbeschrijving.
- Bijgebouwen dienen zodanig gesitueerd te zijn dat zij ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw en de transparantie naar het buitengebied behouden blijft.

Woonwijken

Conclusie

Het ontwerp van het logiesgebouw voldoet aan de voorgaande criteria. Het initiatief is inmiddels goedgekeurd door de welstand commissie (d.d. 5 oktober 2010), en voldoet daarmee aan de redelijke eisen van welstand.

3.5 Waterbeleid

3.5.1 *Rijksbeleid*

Nationaal Waterplan

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Hoewel het plangebied en haar omgeving vrij laag liggen vallen zij in het Nationaal Waterplan onder het deelgebied "Hoog Nederland". Hoog Nederland omvat grofweg de zandgronden van Drenthe, Overijssel, Gelderland, Utrecht, Noord-Brabant en Limburg. De belangrijkste wateropgaven voor dit gebied zijn watertekort, grondwater, wateroverlast en grondwaterkwaliteit.

3.5.2 *Provinciaal beleid*

Regionaal Waterplan Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel 2009 bevat het provinciale waterbeleid en is daarmee ook het Regionaal Waterplan op basis van de nieuwe Waterwet. In de omgevingsvisie wordt het provinciale beleid geschetst voor de hele fysieke leefomgeving. Door deze integrale aanpak is een optimale afstemming van beleid gerealiseerd tussen water en ruimtelijke ordening. Water is een dragende factor in het beleid in de Omgevingsvisie,

doordat de laag van bodem, natuur en watersysteem de basis vormt van het ontwikkelingsperspectief.

Binnen het waterbeheer kunnen verschillende functies worden onderscheiden voor oppervlaktewater en grondwater. Op basis van het provinciaal belang worden de functies benoemd, onderscheiden naar gebruiksfuncties en gebiedsfuncties. Daarbij wordt ook aangegeven welk gewicht deze functie heeft in de afweging met andere ruimtelijke gebiedsfuncties, zoals verstedelijking, infrastructuur, natuurontwikkeling, recreatie en dergelijke. Met het hanteren van een gedifferentieerde gewichtenset wordt op een genuanceerde wijze invulling gegeven aan het principe dat water een meer sturende rol moet vervullen in de ruimtelijke ontwikkeling.

Het beleid in het waterplan is gebaseerd op de ontwikkelingsperspectieven uit de omgevingsvisie. Zoals eerder is aangegeven is het plangebied is opgedeeld in twee ontwikkelingsperspectieven. Voor het oostelijk deel, gelegen aan het lint van de Beulakerweg, geldt het ontwikkelingsperspectief “dorpen en kernen als veelzijdige leefmilieus”. Voor het westelijk deel geldt het ontwikkelingsperspectief “buitengebied accent veelzijdige gebruiksruimte”.

Het ontwikkelingsperspectief “dorpen en kernen als veelzijdige leefmilieus” uit de provinciale omgevingsvisie valt in het waterplan onder de functie stedelijk gebied. In het bebouwde gebied is bescherming tegen overstroming en het voorkomen van wateroverlast belangrijk. Bij de keuze en inrichting van nieuwe stedelijke locaties of herstructurering en beheer van bestaand stedelijk gebied dient het waterbeheer expliciet te worden betrokken. Het belang van een goed waterbeheer is deels zwaarwegend, deels medeordenend. Relevante aspecten zijn: veiligheid tegen overstroming, bescherming tegen wateroverlast, afkoppeling van regenwater, zoveel mogelijk beperken van riooloverstorten, niet afwentelen op benedenstrooms gebied, kwaliteit van het binnenstedelijk water, herinrichting van watergangen en het daarmee gepaard gaande ruimtebeslag.

Wat betreft de ontwikkelingsmogelijkheden is er samenloop mogelijk met versterken van ruimtelijke kwaliteit, openbare ruimte en woonomgeving en specifieke vormen van natuur en recreatie. Alle stedelijke ontwikkelingen zijn mogelijk waarbij wordt ingespeeld op de kansen en beperkingen vanuit water.

In de gebieden met de functie mixlandschap (“buitengebied accent veelzijdige gebruiksruimte”) geldt als uitgangspunt dat het waterbeheer (inrichting watersysteem, peilbeheer en waterkwaliteit) wordt afgestemd op het aanwezige grondgebruik. Voor de inrichting en waterkwaliteit gelden de normen voor wateroverlast en de eisen vanuit de Kaderrichtlijn Water als ondergrens. Kenmerkend voor deze gebieden is echter een ontwikkelingsgerichte inzet naar een meer natuurlijk, veerkrachtig en landschappelijk ingepast watersysteem. Gebiedsontwikkelingen en andere kansen worden aangegrepen om naar deze meer natuurlijke situatie toe te groeien, om de zichtbaarheid van de waterlopen te vergroten en de gebiedskenmerken die te maken hebben met wateraspecten te versterken. Bijzondere aandacht heeft daarbij het behoud en de ontwikkeling van kleine wateren. Deze wateren hebben een hoge waarde en potentie voor de kwaliteit van water en natuur. Verbeteringen aan het watersysteem kunnen een positieve bijdrage leveren aan het bereiken van de KRW-doelstellingen in de benedenstrooms gelegen oppervlaktewaterlichamen.

De ontwikkelingsmogelijkheden zijn gericht op versterking van de groen-blauwe dooradering van het landschap en het vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Er liggen kansen voor natuurontwikkeling, recreatie en toerisme.

3.5.3 Regionaal beleid

Waterschap Reest en Wieden

Waterbeheersplan 2010-2015

Het waterbeheersplan is een hoofdzakelijk een uitwerking van het Provinciaal Omgevingsplannen van Drenthe en Overijssel. Daarnaast is het Waterbeheersplan afgestemd op plannen van andere organisaties op het gebied van ruimtelijke ordening en milieu. Het waterbeheersplan van het Waterschap Reest en Wieden is voor een deel samen opgesteld met de vier andere waterschappen die in Overijssel liggen. Samen met Reest en Wieden vormen zij het zogenaamde Rijn-Oost-gebied.

Het werkgebied van waterschap Reest en Wieden ligt in het midden en zuidwesten van Drenthe en het noordwesten van Overijssel. In het gebied komt verhouding tot de beheergebieden van vele andere waterschappen veel natuur en weinig stedelijk gebied voor.

Bij het oplossen van knelpunten gaat Reest en Wieden uit van een aantal principes. Het belangrijkste is dat knelpunten duurzaam worden opgelost. Zo wentelen we onze problemen niet af op toekomstige generaties en blijven negatieve milieueffecten zoveel mogelijk beperkt. We houden rekening met toekomstige ontwikkelingen, zoals een veranderend klimaat, bodemdaling, zeespiegelstijging en een hoger peil van het IJsselmeer. Reest en Wieden wil met zijn oplossingen zoveel mogelijk aansluiten bij de natuurlijke processen in watersystemen. Op deze manier worden de watersystemen minder gevoelig voor bijzondere omstandigheden, zoals veel neerslag of extreme droogte.

3.5.4 Gemeentelijk beleid

Gemeentelijk Waterplan Steenwijkerland 2008-2015

Het gemeentelijk waterplan is in samenwerking met de waterschappen Zuiderzeeland en Reest en Wieden opgesteld. Met het waterplan beogen de gemeente en de waterschappen het water op een goede manier af te stemmen en te benadrukken (de kracht van Steenwijkerland) in de ruimtelijke ordening en het beheer en onderhoud. Het doel van het plan is het realiseren van een duurzaam watersysteem, waar een ieder op zijn of haar eigen manier gebruik van kan maken en genieten. Dit doel geldt als kader en overkoepelend perspectief voor het handelen van de gemeenten.

De gezamenlijke missie van gemeente en waterschappen is als volgt geformuleerd: "Het watersysteem samen integraal duurzaam inrichten, beheren en onderhouden, zodanig dat veiligheid en functies zo optimaal mogelijk gebiedspecifiek worden gerealiseerd, nu en in de toekomst".

De missie is uitgewerkt in verschillende doelstellingen, die zijn onderverdeeld naar de volgende thema's:

- Watersysteem
 - 1 Water verankeren in ruimtelijke plannen
 - 2 Realiseren stedelijke wateropgave (De Watertoets is hiervoor het belangrijkste instrument)
 - 3 Bestrijding verdroging en beperken waterschaarste
- Waterketen
 - 4 Verbeteren waterkwaliteit
- Waterbeleving/recreatie en toerisme
 - 5 Vergroten en specificeren functionaliteit van het water
 - 6 Vergroten belevingswaarde van het water.
- Waterorganisatie
 - 7 Structureren samenwerking
 - 8 Maatschappelijk draagvlak voor duurzaam omgaan met bouwen.
 - 9 Duidelijkheid over verantwoordelijkheden.

In het beleidsdocument zijn vervolgens de doelstellingen uitgewerkt tot concrete acties.

4 Haalbaarheidsaspecten

4.1 Milieu

4.1.1 Bodem

Inleiding

Voordat een bestemmingsplan wordt vastgesteld, moet aangetoond zijn dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Om de milieuhygiënische bodemkwaliteit van het plangebied te bepalen is een bodemonderzoek uitgevoerd door Kobessen Milieu B.V.¹.

Onderzoek

Het verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd conform de NEN 5740. In de grond zijn enkele parameters aangetoond in een gehalte waarbij in lichte mate sprake is van verontreiniging. Een aanvullend onderzoek met een gewijzigde hypothese wordt echter niet noodzakelijk geacht. Op basis van de resultaten van het uitgevoerde vooronderzoek is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie onverdacht is ten aanzien van bodemverontreiniging.

Conclusie

De vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de verlening van een omgevingsvergunning, alsmede de bestemmingsplanherziening.

4.1.2 Geluid

De mate waarin het geluid onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het bestemmingsplan moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen.

Het betreft hier een logiesgebouw zonder verdere voorzieningen. Hierdoor is de beoogde bestemming niet geluidsgevoelig.

4.1.3 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

¹ Kobessen Milieu B.V., Verkennend bodemonderzoek Beulakerweg 54 Giethoorn, projectnr. P1854.01, 18 november 2010.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die sinds 2010 van kracht zijn. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Projecten die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL in de provincies c.q. regio's waar overschrijdingen plaatsvinden. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Projecten die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootsteldingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is significant is ten opzichte van een etmaal. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval is bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming: Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan aan de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

Het onderhavige plan maakt de nieuwbouw van één vrijstaand logiesgebouw met bijgebouw aan de Beulakerweg 54 mogelijk. Het gebouw kent een oppervlakte van 120 m² en zal plaats moeten bieden aan zes suites voor maximaal twaalf personen. Naast het logiesgebouw wordt het planologisch mogelijk gemaakt een bijgebouw te realiseren met een maximum oppervlakte van 50 m². Het is de bedoeling dat in dit bijgebouw tevens twee suites voor maximaal vier personen gerealiseerd kunnen worden. Momenteel bevindt zich in het plangebied een woning. Deze zal in zijn geheel gesloopt worden.

De ministeriële regeling NIBM bevat geen kwantitatieve uitwerking voor logies. Dit betekent dat op een andere manier aannemelijk moet worden gemaakt dat het project niet in betekenende mate leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De luchtverontreiniging ten gevolge van het plan wordt veroorzaakt door verkeersbewegingen van en naar het plangebied.

De verkeersgeneratie voor een gemiddelde weekdag is berekend met behulp van de rekentool op de website "Verkeersgeneratie.nl"². Er is uitgegaan van een hotel met behulp van de rekentool 'Verkeersgeneratie' van het CROW³. De verkeersgeneratie varieert tussen de veertien en 32 voertuigbewegingen, afhankelijk van het type hotel. Er is uitgegaan van 32 (worstcase).

Op basis van de CROW-publicatie 272⁴ is de voertuigverdeling bepaald. Er wordt uitgegaan van één vrachtlevering per twintig kamers.

De verwachte verkeersgeneratie met voertuigverdeling					
functies	eenheden	voertuigbewegingen per etmaal			Totaal
		LMV	MZMV	ZMV	
Logies, hotel (per kamer)	8	30,00	1,00	1,00	32
totale verkeersgeneratie		30,00	1,00	1,00	32
		93,8%	3,1%	3,1%	100,0%

Met behulp van de NIBM rekentool (versie augustus 2009) is bepaald dat het plan niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Deze gaat uit van een worst-case situatie: bij de berekening van de concentratietoename zijn de kenmerken van het verkeer, de straat en de omgeving zo gekozen dat een situatie ontstaat met een maximale luchtverontreiniging. Toetsing aan de grenswaarden is op grond van de Wm niet noodzakelijk.

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		32
Aandeel vrachtverkeer		6,2%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,06
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Het projectgebied ligt niet binnen de onderzoekszones van 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een rijksweg. Daarnaast is een logiesgebouw niet aangemerkt als gevoelige bestemming. Volgens de criteria uit de Wet milieubeheer inzake luchtkwaliteitseisen is er daardoor geen sprake van een gevoelige bestemming langs drukke infrastructuur. Toetsing aan de grenswaarden is derhalve niet noodzakelijk.

Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is er o.a. bij een woning, sportveld of school sportveld sprake van een significante blootstellingsduur ten opzichte van een etmaal.

² De website is een initiatief van [redacted] en is tot stand gekomen in overleg met CROW.

³ [Http://www.crow.nl/nl/Online_Kennis_en_tools/Verkeersgeneratie/Rekentool.html](http://www.crow.nl/nl/Online_Kennis_en_tools/Verkeersgeneratie/Rekentool.html).

⁴ CROW publicatie 272 "Verkeersgeneratie voorzieningen" (d.d. december 2008).

Bekeken per etmaal is de verblijfsduur van de bezoekers van het logiesgebouw vergelijkbaar met die van een woning. Dit betekent dat bezoekers gedurende een significante tijdsduur blootgesteld aan verontreiniging in de buitenlucht. Om onacceptabele gezondheidsrisico's uit te sluiten, is de lokale luchtkwaliteit onderzocht. Hiertoe is de saneringstool bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van het ministerie van VROM geraadpleegd. De saneringstool geeft inzicht in de concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) in het plangebied tussen 2008 en 2020. De saneringstool kent scenario's zonder en met lokale maatregelen die er voor moeten zorgen dat op termijn overal aan de grenswaarden wordt voldaan. Beide type scenario's laten in de toekomst een afname van de concentraties zien. Dit komt doordat bedrijven en het verkeer steeds schoner worden door technologische verbeteringen. De saneringstool maakt duidelijk dat de concentraties luchtvervuilende stoffen in de peiljaren 2008, 2011, 2015 en 2020 in het plangebied onder de grenswaarden liggen die op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

Toets plan

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat zowel vanuit de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het onderhavige initiatief.

4.1.4 Bedrijven en milieuzonering

Indien door middel van een plan een nieuwe milieubelastende functie mogelijk wordt gemaakt, moet worden aangetoond dat omliggende woningen geen hinder ondervinden. Wanneer gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de milieuzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van een nieuwe gevoelige functie.

Op dit moment bevindt zich aan de Beulakerweg 54 een woning. Volgens het inrichtingen-bestand van de gemeente bevindt zich aan de overzijde van deze woning aan de Beulakerweg 77 restaurant De Lindenhof. Aan de Beulakerweg 54 is men voornemens een logiesgebouw te realiseren. Feitelijk ligt het in de bedoeling om aan de Beulakerweg 54 een overnachtingsmogelijkheid te realiseren. De mensen die hier verblijven kunnen het ontbijt zowel in het logiesgebouw als aan de Beulakerweg 77 gebruiken. Er zal in het kader van de Wet milieubeheer dan sprake zijn van één inrichting (Beulakerweg 54 en 77). In de uitgave "Bedrijven en milieuzonering" (editie 2009) staan voor bedrijven minimaal aan te houden afstanden, tussen enerzijds de perceelsgrens van het bedrijf en anderzijds de gevel van een woning gelegen in een rustige woonwijk, aangegeven. De afstandsnorm voor hotels en pensions met een keuken en voor restaurants is 10 meter (voor milieuaspect geur, geluid en gevaar).

De woning gelegen aan de Beulakerweg 52 voldoet aan de afstandsnorm van 10 meter. De afstand van de perceelsgrens van het bedrijf tot de woning gelegen aan de Beulakerweg 56 bedraagt circa 5 meter tot de achterzijde van de woning en circa 12 meter tot de voorzijde van de woning. De bebouwing waar de logiesactiviteit zal gaan plaatsvinden ligt op circa 23 meter van de woning. Op basis van voorgenoemde afstanden en het feit dat het hier om een logiesactiviteit gaat kan worden geconcludeerd

dat vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien de voorgenomen activiteit op deze locatie mogelijk is.

Verder dient te worden beoordeeld of met betrekking tot de omliggende bedrijven de voorgenomen activiteit vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien gewenst is. Aan de Kanaaldijk 10 is een agrarisch bedrijf gelegen, waar rundvee en schapen worden gehouden. Voor dit bedrijf is met het programma "V-Stacks vergunning" een geurberekening uitgevoerd. Voor de geplande bebouwing aan de Beulakerweg 54 wordt de toegestane geurnorm niet overschreden. Verder zijn in de directe nabijheid van de geplande activiteit geen bedrijven gelegen. Dit betekent dat met betrekking tot de omliggende bedrijven de voorgenomen activiteit vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien mogelijk is.

Bij de bepaling of een te beschermen object belemmerend werkt voor een bedrijf dient de afstand tussen het bouwblok van het bedrijf en het te beschermen object te worden beschouwd. Hierbij dient tevens te worden beoordeeld of bedrijven niet reeds beperkt worden door andere te beschermen objecten. Indien de te realiseren bebouwing niet dichter dan andere te beschermen objecten, bij het agrarische bedrijf gelegen aan de Kanaaldijk 10 komt te liggen wordt dit bedrijf niet beperkt in haar uitbreidingsmogelijkheden.

Conclusie

Voor wat betreft de uitstraling van de voorgenomen activiteit naar de omgeving toe kan worden geconcludeerd dat deze activiteit vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien mogelijk is. Met betrekking tot de uitstraling van de omliggende bedrijven naar de voorgenomen activiteit toe is deze activiteit vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien eveneens mogelijk. Indien de te realiseren bebouwing niet dichter dan andere te beschermen objecten, bij het agrarische bedrijf gelegen aan de Kanaaldijk 10 komt te liggen wordt dit bedrijf niet beperkt in haar uitbreidingsmogelijkheden. Geconcludeerd wordt dat er vanuit bedrijvigheid en milieuzonering geen belemmeringen aanwezig zijn voor wat betreft de beoogde ontwikkeling.

4.1.5 Externe veiligheid

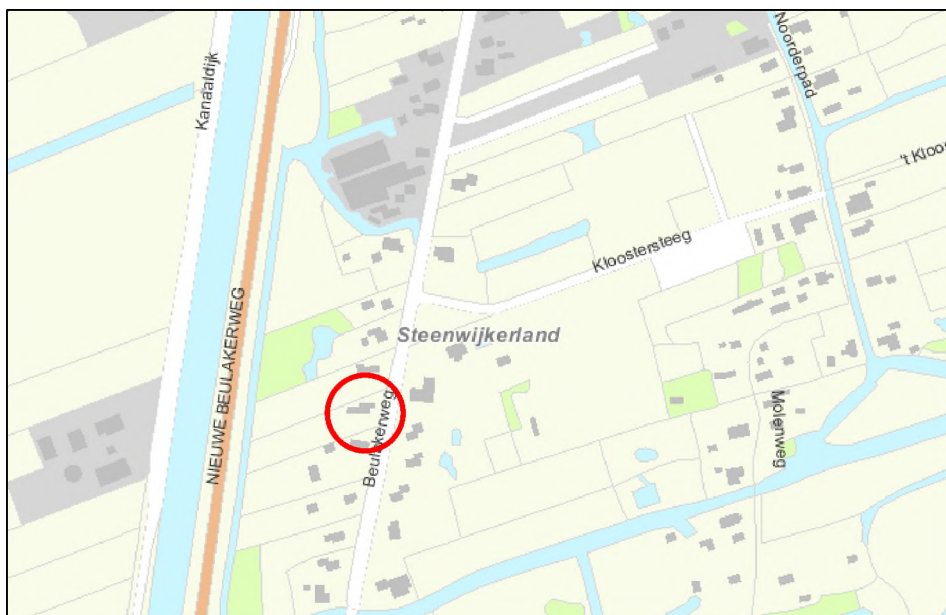
Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen). Er wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijk slachtoffers.

Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde.

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke

slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwrichting, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden.

Op de risicokaart zijn geen risicofactoren binnen of in de buurt van het plangebied te vinden.



*Figuur 13 Uitsnede risicokaart Nederland
(bron: www.risicokaart.nl)*

Conclusie

Uit de risicokaart van de overheid blijkt dat er in de directe omgeving van het plangebied geen stationaire risicobronnen zijn gesitueerd. Bovendien zijn in de directe omgeving van het plangebied geen wegen, spoorwegen of waterwegen aanwezig waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Met betrekking tot de externe veiligheid worden geen problemen te verwacht.

4.1.6 Kabels en leidingen

In of nabij het plangebied zijn geen belangrijke kabels en leidingen gelegen waarmee rekening moet worden gehouden bij de voorgestane ontwikkeling.

4.2 Water

4.2.1 Watertoets

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is een Watertoets uitgevoerd (d.d. 29-11-2010). De Watertoets is een waarborg voor water in ruimtelijke plannen en besluiten.

Waterhuishouding

Het plan loopt geen verhoogd risico op wateroverlast als gevolg van overstromingen. Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. In het verleden is er in of rondom het plangebied geen wateroverlast of grondwateroverlast geconstateerd. De toename van het verharde oppervlak is minder dan 1.500 m², namelijk 209,25 m².

Er wordt rekening gehouden met de wijze van onderhoud (varend of vanaf de kant) en de daarbij geldende voorwaarden. Voor werkzaamheden binnen de aangegeven zones van het waterschap is een vergunning op grond van de Waterwet noodzakelijk.

Voorkeursbeleid hemelwaterafvoer

In het plan wordt gestreefd het voorkeursbeleid van het waterschap op te volgen. Als de hemelwaterafvoer (a) niet wordt aangesloten op een gescheiden rioolstelsel of (b) er wordt niet afgekoppeld van het bestaande rioolstelsel is oppervlakkige afvoer en infiltreren in de bodem uitgangspunt. Als infiltratie in de bodem niet mogelijk is, is lozing op het oppervlaktewater via een bodempassage gewenst. Speciale aandacht wordt besteed aan duurzaam bouwen en een duurzaam gebruik van de openbare ruimte om een goede kwaliteit van het afgekoppelde hemelwater te garanderen.

Watertoetsproces

De initiatiefnemer heeft het Waterschap Reest en Wieden geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de korte procedure van de watertoets is toegepast. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding.

"De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen conform de Handreiking Watertoets III. Waterschap Reest en Wieden geeft een positief wateradvies". De reactie van het Waterschap is opgenomen in de bijlage.

4.2.2 Situatie plangebied

Het afvalwater en het regenwater worden in voorliggend plan gescheiden afgevoerd. Het afvalwater wordt geloosd op het gemeentelijk riool. Het verhard oppervlakte neemt toe met ca. 210 m². Het plangebied wordt echter omgeven door sloten, dit biedt voldoende mogelijkheden voor de afvoer van regenwater. Het logiesgebouw krijgt een rieten dak. Dit zorgt ervoor dat het afstromende regenwater niet verontreinigd raakt.

Het aspect water vormt geen belemmering voor de realisatie van het initiatief.

4.3 Flora en fauna

4.3.1 Algemeen

In het plangebied aan de Beulakerweg 54 te Giethoorn zal de bouw van een logiesgebouw worden gerealiseerd. Voordat deze ingreep wordt uitgevoerd, dienen de gevolgen voor beschermde natuurwaarden en de consequenties in het kader van de geldende natuurwet- en regelgeving in beeld te zijn gebracht.

4.3.2 Onderzoek

Door SAB is in augustus 2010 een quickscan flora en fauna uitgevoerd⁵.

Gebiedsbescherming

In het kader van de Natuurbeschermingswet (NB-wet) en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) dient er getoetst te worden of de beoogde ontwikkelingen een negatieve invloed hebben op beschermde gebieden. Het plangebied te Giethoorn ligt niet in de EHS of een gebied dat is aangewezen in het kader van de NB-wet. Het dichtstbijzijnde natuurgebied dat zowel beschermd is in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 als de EHS, is het Natura 2000-gebied "Wieden". Dit gebied ligt op een afstand van ongeveer 450 meter. Gezien de afstand, tussenliggende elementen (bebouwing, wegen, agrarisch gebied) en de kleinschalige ingreep op een reeds bebouwd perceel, zijn zowel directe als indirecte negatieve effecten van de plannen op het beschermde gebied niet te verwachten. Van een significante toename van bezoekers in natuurgebied "Wieden" is ook geen sprake. Dit gebied ontvangt jaarlijks tienduizenden bezoekers. Door de bouw van het logiesgebouw neemt dit aantal waarschijnlijk met slechts enkele tientallen per jaar toe. Zowel directe als indirecte negatieve effecten op beschermde gebieden zijn niet te verwachten.

Soortenbescherming

In het kader van de Flora- en faunawet dient te worden nagegaan of vaste rust- en verblijfplaatsen door de ingreep worden aangetast (verwijderd, ongeschikt gemaakt). De beoogde ontwikkelingen kunnen biotoopverlies of verstoring (indirect biotoopverlies) tot gevolg hebben. Invloeden die leiden tot een verminderde geschiktheid van het plangebied als bijvoorbeeld foerageergebied zijn niet ontheffingsplichtig, tenzij het een zodanig belang betreft dat bij het wegvallen van deze functie ook de vaste rust- en verblijfplaatsen van soorten niet langer kunnen functioneren. Door de werkzaamheden kunnen alle aanwezige soorten negatieve effecten ondervinden van de ingreep. Voor de meeste soorten is dit tijdelijk van aard.

Algemene soorten

De meeste van deze soorten zijn beschermd maar vallen onder het lichte beschermingsregime van de Flora- en faunawet (tabel 1). Hiervoor geldt dat aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen op basis van een algehele vrijstelling mogelijk is, zonder dat er sprake is van procedurele consequenties. Dit betekent dat voor deze soorten de werkzaamheden uitgevoerd kunnen worden zonder ontheffing.

Strikt beschermde soorten

Voor soorten die vermeld staat op tabel 2 en 3 van de Flora- en faunawet geldt dat bij een aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet moet worden aangevraagd. Strikt beschermde gebouwbewonende soorten vleermuizen zijn, gezien de verspreidingsgegevens, aanwezige habitats en soortspecifieke eisen niet op voorhand uit te sluiten binnen het plangebied.

Verder kunnen bij de start van werkzaamheden in het broedseizoen broedende vogels worden verstoord, of hun nesten worden aangetast. Er is geen vrijstelling te verkrijgen

⁵ SAB Arnhem B.V. Flora- en faunarapportage Beulakerweg, Giethoorn, projectnr. 100677, 19 november 2010.

in het kader van de Flora- en faunawet voor activiteiten die vogels tijdens hun broedseizoen zouden kunnen verstoren. Werkzaamheden dienen plaats te vinden buiten het broedseizoen of tijdens het broedseizoen, als broedende vogels binnen en in de directe omgeving van het plangebied uitgesloten kunnen worden.

	Jan.	Feb.	Mrt.			Juni	Juli	Aug.	Sep.	Okt.	Nov.	Dec.
Broedvogels												

Tabel 1: Indicatieve periode uit te voeren werkzaamheden. Groen: werkzaamheden kunnen uitgevoerd worden. Oranje: werkzaamheden mogen uitgevoerd worden mits geen broedgevalen aanwezig zijn.

4.3.3 Nader onderzoek

Uit de quick scan is naar voren gekomen dat een aantal strikt beschermde soorten mogelijk voor kunnen komen in het plangebied. Voorafgaand aan de ingrepen dient een nader onderzoek te worden opgestart naar:

- Gebouwbewonende soorten vleermuizen onderzoeksperiode: globaal 15 mei - eind juli (kraamkolonies) en 15 augustus – 1 oktober (paarverblijven). Deze onderzoeksperiodes zijn gebaseerd op het Protocol Vleermuisonderzoek van het Netwerk Groene Bureaus (2010), dat tevens als leidraad gehanteerd wordt door het Ministerie van LNV voor een ontheffingsaanvraag.

Het gebruik van het plangebied door deze soorten kan door middel van nader onderzoek in beeld worden gebracht zodat het werkelijke effect van de ingreep op (het leefgebied van) daadwerkelijk aanwezige soorten kan worden bepaald. Pas dan kan worden bepaald welke maatregelen noodzakelijk zijn om te voorkomen dat de Flora- en faunawet wordt overtreden. Mocht het niet mogelijk zijn om dit te voorkomen, dan is een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet noodzakelijk. Een dergelijke ontheffing is alleen onder beperkte omstandigheden verkrijgbaar.

Compenserende en mitigerende maatregelen moeten altijd voorafgaand aan de uitvoering van de beoogde plannen worden gerealiseerd.

4.3.4 Mitigatieplan

De resultaten van het nader onderzoek komen op z'n vroegst pas in november 2011 beschikbaar. Om het project niet onnodig te vertragen is het wenselijk om het bestemmingsplan in procedure te brengen. Daarom is besloten het nader onderzoek niet af te wachten, maar uit te gaan van een "worst case scenario" en vooraf een mitigatieplan⁶ op te stellen dat de ecologische functionaliteit van het plangebied voor alle functies van gebouwbewonende vleermuizen waarborgt. Na afloop van het nader onderzoek kunnen de beoogde mitigatieplannen worden afgezwakt tot een niveau dat aansluit bij de werkelijke situatie. Het mitigatieplan is opgenomen in de bijlage. Hieronder is een beknopte samenvatting van het mitigatieplan opgenomen.

⁶ SAB Arnhem B.V. Mitigatieplan Vleermuizen Beulakerweg, Giethoorn, projectnr. 100677, 28 januari 2011.

In het mitigatieplan staan verschillende opties genoemd die de negatieve effecten van de ontwikkelingen zoveel mogelijk teniet doen. Bij al deze opties geldt dat voordat een ingreep in het plangebied wordt uitgevoerd, er een alternatief aanwezig moet zijn om de functie van de zolderruimte voor gebouwbewonende soorten vleermuizen over te nemen. De volgende twee opties zijn mogelijk:

- Als eerste optie kan bestaande bebouwing buiten het plangebied geschikt worden gemaakt voor vleermuizen. Het ligt voor de hand om hiervoor de bebouwing te gebruiken die tegenover het plangebied ligt aan de andere kant van de Beulakerweg. Deze bebouwing is ook in bezit van de initiatiefnemer. Door ervoor te zorgen dat deze bebouwing geschikt is voor vleermuizen, kan de ecologische functionaliteit van de omgeving worden gewaarborgd. In het mitigatieplan worden de verschillende maatregelen waarop de bestaande bebouwing geschikt kan worden gemaakt;
- Als tweede optie kan een geheel nieuwe verblijfplaats worden aangelegd die gedurende de gehele bouwperiode blijft staan. Pas als de nieuwbouw gereed en geschikt is voor vleermuizen, dan kan de alternatieve verblijfplaats worden afgebroken. Het afbreken kan alleen gebeuren als de verblijfplaats op dat moment niet in gebruik is als kraamkolonie of paarverblijf. De alternatieve verblijfplaats moet zo dicht mogelijk bij de bestaande verblijfplaats worden geplaatst, maar mag niet worden verstoord door bouwverlichting, zware trillingen of veel geluid. Ook mag de alternatieve verblijfplaats niet worden verplaatst gedurende het project. In de alternatieve verblijfplaats moet toegankelijke gevelbetimmering aanwezig zijn, die zoveel mogelijk gelijkenissen vertoont met de betimmering van de huidige bebouwing.

Voordat een ingreep in het plangebied wordt uitgevoerd dient een alternatief aanwezig te zijn om de functie van de toegankelijke gevelbetimmering en boeiboorden over te nemen. Dit kan één van bovenstaande opties zijn. Hierbij verdient de eerste optie, het geschikt maken van bestaande bebouwing, de voorkeur. Deze optie zal financieel het aantrekkelijkst zijn en is ook vanuit het oogpunt van soortbescherming het meest geschikt. Nadat een alternatieve verblijfsplaats is gerealiseerd wordt de bestaande woning ongeschikt gemaakt voor vleermuizen zodat de dieren vertrekken en geen schade ondervinden van verdere sloop – en bouwwerkzaamheden (in het mitigatieplan wordt nader ingegaan op de voorwaarden die hiervoor gelden). Zodra de nieuwbouw voldoet aan de habitateisen van deze soort, en de verblijfsplaats gecontroleerd is, dan mag de tijdelijke verblijfplaats komen te vervallen.

Als tijdens de reguliere sloopwerkzaamheden toch een vleermuis wordt aangetroffen, dan dienen alle werkzaamheden te worden stilgelegd. Het dier moet de gelegenheid krijgen om op eigen kracht weg te gaan. Het is niet toegestaan de dieren te hanteren in verband met de stressgevoeligheid en het risico op hondsdelheid. Dit laatste risico is klein maar niet verwaarloosbaar. Niet verstorende werkzaamheden kunnen elders aan het gebouw plaatsvinden. Ook overige werkzaamheden binnen het plangebied kunnen gewoon doorgaan.

4.3.5 Vervolg

Wanneer uit het eerste deel van het nader onderzoek blijkt dat er geen kraamkolonies aanwezig zijn in het plangebied, is daarmee de haalbaarheid van de ontwikkeling op het gebied van flora en fauna aangetoond. Paarverblijven zijn namelijk eenvoudig te mitigeren. Het bestemmingsplan kan vervolgens worden vastgesteld. Deze resultaten zijn rond eind juli bekend. Het tweede deel van het nader onderzoek, naar paarverblijven, moet hoe dan ook nog wel worden uitgevoerd. Als er paarverblijven aangetroffen worden, is het ophangen van vleermuiskasten als mitigerende maatregel afdoende. In het geval dat er ook kraamverblijven worden aangetroffen, dient het volledige pakket aan mitigerende maatregelen genomen te worden.

4.3.6 Conclusie

Met het mitigatieplan kan het bestemmingsplan in procedure worden gebracht omdat aangetoond wordt dat, met het treffen van bepaalde maatregelen, de negatieve effecten van de ontwikkeling zoveel mogelijk teniet gedaan kunnen worden. Hiermee is de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond en wordt onderbouwd dat het bestemmingsplan niet in strijd is met de bepalingen uit de Flora en faunawet.

Wanneer uit het eerste deel van het nader onderzoek blijkt dat er geen kraamkolonies aanwezig zijn in het plangebied, is daarmee de haalbaarheid van de ontwikkeling op het gebied van flora en fauna aangetoond. Paarverblijven zijn namelijk eenvoudig te mitigeren. Het bestemmingsplan kan vervolgens worden vastgesteld. Deze resultaten zijn rond eind juli 2011 bekend. Het tweede deel van het nader onderzoek, naar paarverblijven, moet hoe dan ook nog wel worden uitgevoerd. Als er paarverblijven aangetroffen worden, is het ophangen van vleermuiskasten als mitigerende maatregel afdoende. In het geval dat er ook kraamverblijven worden aangetroffen, dient het volledige pakket aan mitigerende maatregelen genomen te worden.

4.4 Cultuurhistorie en archeologie

Onderzoek

Op de locatie Beulakerweg 54 wordt een nieuwe logiesgebouw gebouwd. Het plangebied heeft, volgens de archeologische waarden- en beleidskaart Steenwijkerland, een lage archeologische verwachting. Er zijn geen archeologische waarnemingen of vondstmeldingen uit het plangebied bekend en de locatie ligt niet op of grenzend aan een archeologisch monument. Het beleid van de gemeente Steenwijkerland voor gebieden met een lage verwachting is: *hoe groot de omvang van de werkzaamheden ook is, geen archeologisch onderzoek nodig.*



Figuur 14 Uitsnede archeologische waarden- en beleidskaart Steenwijkerland (bron: gemeente Steenwijkerland)

Conclusie

Het uitvoeren van archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk. De locatie Beulakerweg 54 te Giethoorn, wordt, op archeologische gronden, vrijgegeven. Mochten er tijdens de uitvoering van de civiele werkzaamheden archeologische resten worden aangetroffen, dan geldt een wettelijke meldingsplicht (Monumentenwet 1988, art. 53 en 54) bij het bevoegd gezag (gemeente Steenwijkerland) of het archeologisch depot van Overijssel te Deventer. Het aspect cultuurhistorie en archeologie vormt geen belemmering voor de realisatie van het initiatief.

4.5 Verkeer en parkeren

Het plangebied wordt ontsloten op de Beulakerweg door middel van de bestaande uitrit. Voorliggend initiatief betekent een geringe toename van het aantal verkeersbewegingen ter plaatse. De extra verkeersbewegingen gaan op in het ter plaatse heersende verkeersbeeld. Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald door de aard en omvang van de activiteit waarin het plan voorziet. Om de parkeerbehoefte te bepalen, is gebruik gemaakt van de kengetallen van het CROW⁷. Op basis van de publicatie van het CROW ligt het plangebied in een weinig stedelijk gebied. Voor het logiesgebouw is uitgegaan van de functie van hotel. De gemeente is uitgegaan van een gemiddelde parkeernorm van één parkeerplaats per kamer. Het totaal aantal parkeerplaatsen voor het initiatief komt uit op zes parkeerplaatsen. Aangezien een deel van de gasten waarschijnlijk bij het restaurant eten wordt er ook gebruik van de parkeergelegenheid bij het restaurant.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor het plan.

⁷ CROW, publicatie 182, Parkeerkencijfers – basis voor parkeernormering, 2008.

5 Wijze van bestemmen

5.1 Algemeen

5.1.1 *Wat is een bestemmingsplan?*

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft, uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsbepalingen zijn hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van 'werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden' (omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);
- en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
- het bebouwen van de gronden;
 - het verrichten van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden (aanleggen).

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer en de Bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van ruimtelijk beleid.

5.1.2 *Over bestemmen en aanduiden*

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kan nader worden ingevuld via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

5.1.3 *Hoofdstukindeling van de regels*

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- 1 Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
- 2 Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsregels met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel een omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.
- 3 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelbepaling, algemene gebruiksregels en algemene afwijkingsregels.
- 4 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk is het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

5.1.4 *Wet algemene bepalingen omgevingsrecht*

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Het doel van deze wet is om te komen tot een samenhangende beoordeling in één procedure van verschillende activiteiten die invloed hebben op de fysieke leefomgeving.

De Wabo heeft tot gevolg dat verschillende vergunningen worden verleend in één besluit, de omgevingsvergunning. Ook vergunningen en ontheffingen op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) vallen onder de Wabo.

Voor het bestemmingsplan heeft dit gevolgen voor de gebruikte terminologie. Termen als 'aanlegvergunning', 'sloopvergunning', 'ontheffing' en 'bouwvergunning' zijn vervangen door 'omgevingsvergunning ten behoeve van...'.

5.2 **Dit bestemmingsplan**

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

5.2.1 Bijzonderheden in dit bestemmingsplan

De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen hiervoor is beschreven.

Dit bestemmingsplan kent de bestemmingen Groen, Horeca en Tuin.

Groen (artikel 3)

Aan de zijde van het perceel Beulakerweg 54 dat grenst aan het perceel Beulakerweg 56 is de bestemming Groen toegekend. Aldus aangewezen gronden zijn uitsluitend bedoeld voor groenvoorzieningen, een groenafscheiding paden, water en voorzieningen van de waterhuishouding. Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan. Ook mogen de binnen de bestemming Groen vallende gronden niet gebruikt worden voor horecadoeleinden.

Horeca (artikel 4)

De voor Horeca aangewezen gronden zijn bestemd voor een horecabedrijf met overnachtingsmogelijkheden. Een restaurant behoort hier niet toe. Binnen het bouwvlak is een logiesgebouw mogelijk met een maximale goothoogte van 2,5 m en een maximale bouwhoogte van 8,5 m. Buiten het bouwvlak is een aanduiding voor een bijgebouw opgenomen. De oppervlakte van een bijgebouw mag maximaal 50 m² bedragen. De goot- en bouwhoogte mogen maximaal 2,5 m respectievelijk 8,5 bedragen. Binnen de bestemming Horeca zijn ook watergangen en parkeervoorzieningen mogelijk.

In de regels bij deze bestemming is verder omwille van de bescherming van het woon- en leefklimaat van de bewoners op perceel Beulakerweg 56 een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Op grond van deze verplichting mag het horecabedrijf/logiesgebouw alleen maar worden gebruikt indien binnen de bestemming Groen een groenafscheiding wordt aangelegd en in stand gehouden conform het beplantingsplan dat als bijlage (bijlage 1) bij de regels is opgenomen.

Tuin (artikel 5)

Om aan te sluiten bij de landschappelijke kenmerken van het lint van de Beulakerweg is in het oosten van het plangebied een zone gereserveerd met de bestemming tuin. De inrit van het perceel valt ook onder de bestemming Tuin. Binnen de bestemming Tuin zijn ook watergangen mogelijk.

5.2.2 Algemene regels

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten, algemene afwijkingen en overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden hier verder niet toegelicht.

6 Uitvoerbaarheid

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. In dat verband wordt een onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De maatschappelijke haalbaarheid van een bestemmingsplan wordt getoetst aan de hand van de ingediende inspraakreacties en zienswijzen. De resultaten van de inspraak en zienswijzen zullen in hoofdstuk 7 worden verwerkt.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Het plan wordt op particulier initiatief gerealiseerd. De kosten in verband met de realisatie zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan zullen via de gemeentelijke legesverordening aan de initiatiefnemer of aanvrager worden doorberekend.

6.3 Grondexploitatie

Gelijktijdig met de nieuwe Wet ruimtelijke ordening is de Grondexploitatiewet (GEW) in werking getreden. Uit de vorige paragraaf is gebleken dat sprake is van een private ontwikkeling. De initiatiefnemer van het project is verantwoordelijk voor de kosten. Om deze reden is de GEW niet van toepassing en is het niet noodzakelijk een exploitatieplan op te stellen.

7 Overleg en terinzagelegging

7.1 Overleg

De initiatiefnemer heeft het Waterschap Reest en Wieden geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de korte procedure van de watertoets is toegepast. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding. Het Waterschap heeft aangegeven dat de procedure in het kader van de watertoets goed is doorlopen en het Waterschap Reest en Wieden geeft daarom een positief wateradvies".

7.2 Terinzagelegging

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 30 maart tot en met 11 mei 2011 ter visie gelegen waarbij gelegenheid is geboden om gedurende deze termijn zienswijzen in te dienen bij de raad. Gedurende de periode zijn twee zienswijzen ontvangen. Eén van de zienswijzen gaf aanleiding om de regels bij het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. De wijziging betrof een aanpassing van de begripsomschrijving van logiesverblijf.

Bijlage 1: Verkennend bodemonderzoek

Kobessen Milieu B.V., Verkennend bodemonderzoek Beulakerweg 54 Giethoorn,
projectnr. P1854.01, 18 november 2010

Bijlage 2: Flora en fauna onderzoek

SAB Arnhem B.V. Flora- en faunaraapportage Beulakerweg, Giethoorn,
projectnr. 100677, 19 november 2010

Bijlage 3: Mitigatieplan

SAB Arnhem B.V. Mitigatieplan Vleermuizen Beulakerweg, Giethoorn,
projectnr. 100677, 28 januari 2011

Bijlage 4: Reactie Waterschap Watertoets

Waterschap Reest en Wieden, korte procedure watertoets Beulakerweg 54 te
Giethoorn, 29 november 2010