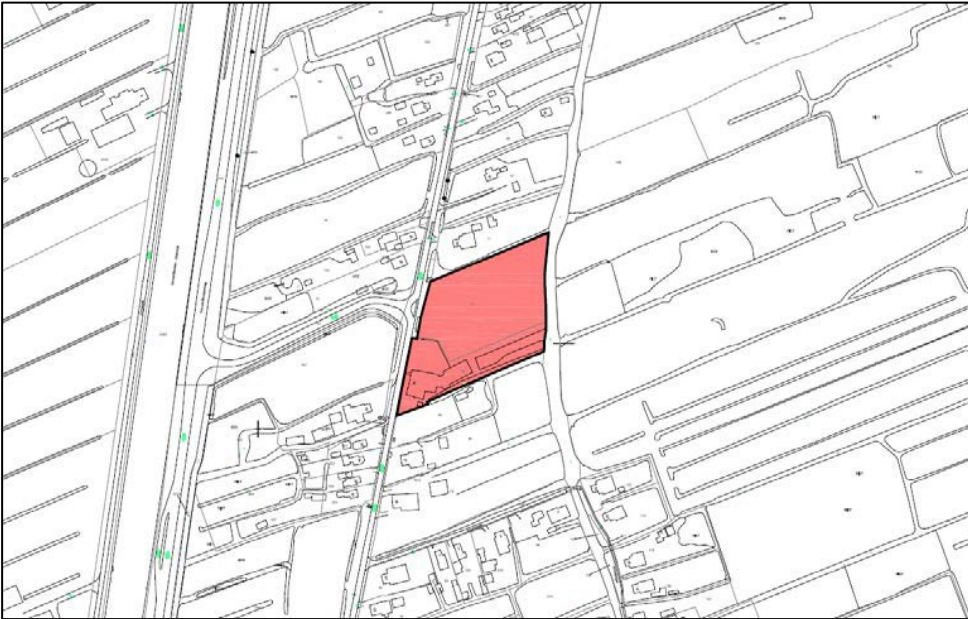


Bestemmingsplan Giethoorn – Uitbreiding hotel De Harmonie



datum: 30 juni 2017
status: Ontwerp
auteur: Rho Adviseurs B.V.

Vastgesteld door de raad dd.

de griffier,

de voorzitter,

**BESTEMMINGSPLAN GIETHOORN -
UITBREIDING HOTEL DE HARMONIE**

CODE 129937 / 30-06-17

Inhoudsopgave toelichting

1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Plangebied	1
1. 3. Planologische regeling	2
1. 4. Leeswijzer	2
2. HUIDIGE SITUATIE EN ONTWIKKELINGEN	4
2. 1. Huidige situatie	4
2. 2. Beschrijving initiatief	5
2. 3. Het ontwerp	6
2. 4. Ruimtelijke inpassing	8
2. 5. Uitgangspunten	12
3. BELEIDSKADER	13
3. 1. Inleiding	13
3. 2. Rijksbeleid	13
3. 3. Provinciaal beleid	14
3. 4. Gemeentelijk beleid	17
4. ACTUELE WAARDEN	20
4. 1. Inleiding	20
4. 2. Ecologie	20
4. 3. Cultuurhistorie	23
4. 4. Archeologie	23
5. WATERPARAGRAAF	25
5. 1. Inleiding	25
5. 2. Watertoets	25
5. 3. Overstromingsrisico	26
6. MILIEUPARAGRAAF	27
6. 1. Milieu	27
6. 2. Geluidhinder	27
6. 3. Bodem	27
6. 4. Luchtkwaliteit en het besluit NIBM	27
6. 5. Externe veiligheid	28
6. 6. Milieuhindercontouren	29
6. 7. Kabels en leidingen	29
6. 8. Overige zones	29
7. JURIDISCHE OPZET	30
7. 1. Inleiding	30
7. 2. Uitgangspunten	30

7. 3.	Toelichting op de planregels	30
7. 4.	Bestemmingen	31
7. 5.	Algemene regels	32
7. 6.	Overgangs- en slotregel	32

8. UITVOERBAARHEID 33

8. 1.	Inleiding	33
8. 2.	Economische uitvoerbaarheid en grondexploitatie	33
8. 3.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33

9. OVERLEG EN INSPRAAK 34

9. 1.	De te volgen procedure	34
9. 2.	Overleg	34
9. 3.	Inspraak	34
9. 4.	Uitkomsten inspraak	34

BIJLAGEN

Bijlage 1	Natuurtoets
Bijlage 2	Archeologisch onderzoek
Bijlage 3	memo Verkeer en parkeren Hotel De Harmonie Giethoorn
Bijlage 4	Rapportages stikstofdeposities
Bijlage 5	Onderbouwing ladder voor duurzame verstedelijking

1. Inleiding

1. 1. Aanleiding

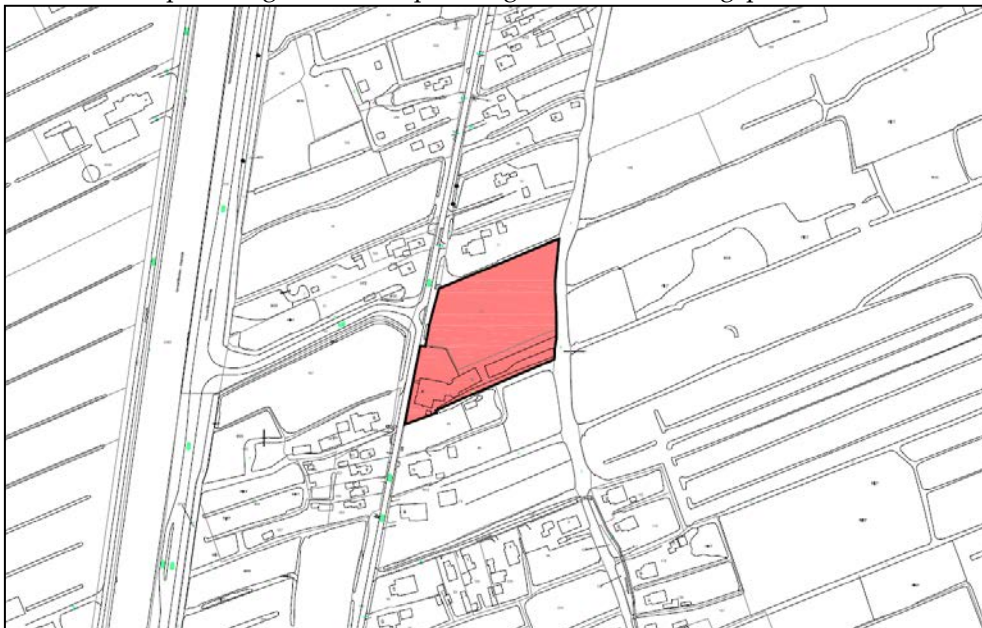
In het noorden van Giethoorn ligt het Hotel de Harmonie. Het betreft een op het achterliggende water en het Nationaal Park Weerribben – De Wieden georiënteerd hotel van waaruit ook diverse boot- en fietsarrangementen worden geboden. Daarnaast zijn vergaderruimten en horecavoorzieningen, waaronder een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

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

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

1. 2. Plangebied

Het plangebied betreft het perceel Beulakerweg 55. De begrenzing is afgestemd op de kadastrale perceelsgrenzen en op het ingediende inrichtingsplan.



Figuur 1. Ligging plangebied

De ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 1.

1. 3. Planologische regeling

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

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

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

1. 4. Leeswijzer

In de toelichting van het bestemmingsplan zijn de aan het plan ten grondslag liggende uitgangspunten van het gemeentelijk beleid weergegeven en is de regeling van het plan gemotiveerd. De toelichting van het plan bestaat uit een onderzoeksgedeelte en een beschrijving van het juridisch deel van het plan. Het eerstgenoemde onderdeel bevat het onderzoek naar de huidige gebruiks- en bebouwingssituatie en de randvoorwaarden en belemmeringen. Het tweede onderdeel omvat de verantwoording van het juridisch deel van het plan, te weten de verbeelding en de regels. De toelichting is als volgt opgezet:

- Hoofdstuk 2: Na het inleidende hoofdstuk 1 wordt in hoofdstuk 2 de huidige situatie uiteengezet.
- Hoofdstuk 3: Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van het, voor het plan relevante, beleid.
- Hoofdstuk 4: In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de actuele waarden in het plangebied.
- Hoofdstuk 5: De waterparagraaf is opgenomen in dit hoofdstuk.
- Hoofdstuk 6: Hoofdstuk 6 gaat in de van belang zijnde milieuaspecten.
- Hoofdstuk 7: In hoofdstuk 7 "Juridische planopzet" wordt een uitleg en verantwoording gegeven van de planologische regeling (de verbeelding, de regels met de gebruiks- en bebouwingsregeling).

- Hoofdstuk 8: Dit hoofdstuk geeft een beschrijving van de uitvoerbaarheid van het plan.
- Hoofdstuk 9: De resultaten van het overleg en de inspraak zijn in dit hoofdstuk verwerkt.

2. Huidige situatie en ontwikkelingen

2. 1. Huidige situatie

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

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

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

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



Figuur 2. Aanzicht op de bebouwing

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

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



Figuur 3. Luchtfoto plangebied

2. 2. Beschrijving initiatief

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

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

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

2. 3. Het ontwerp

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

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

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

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

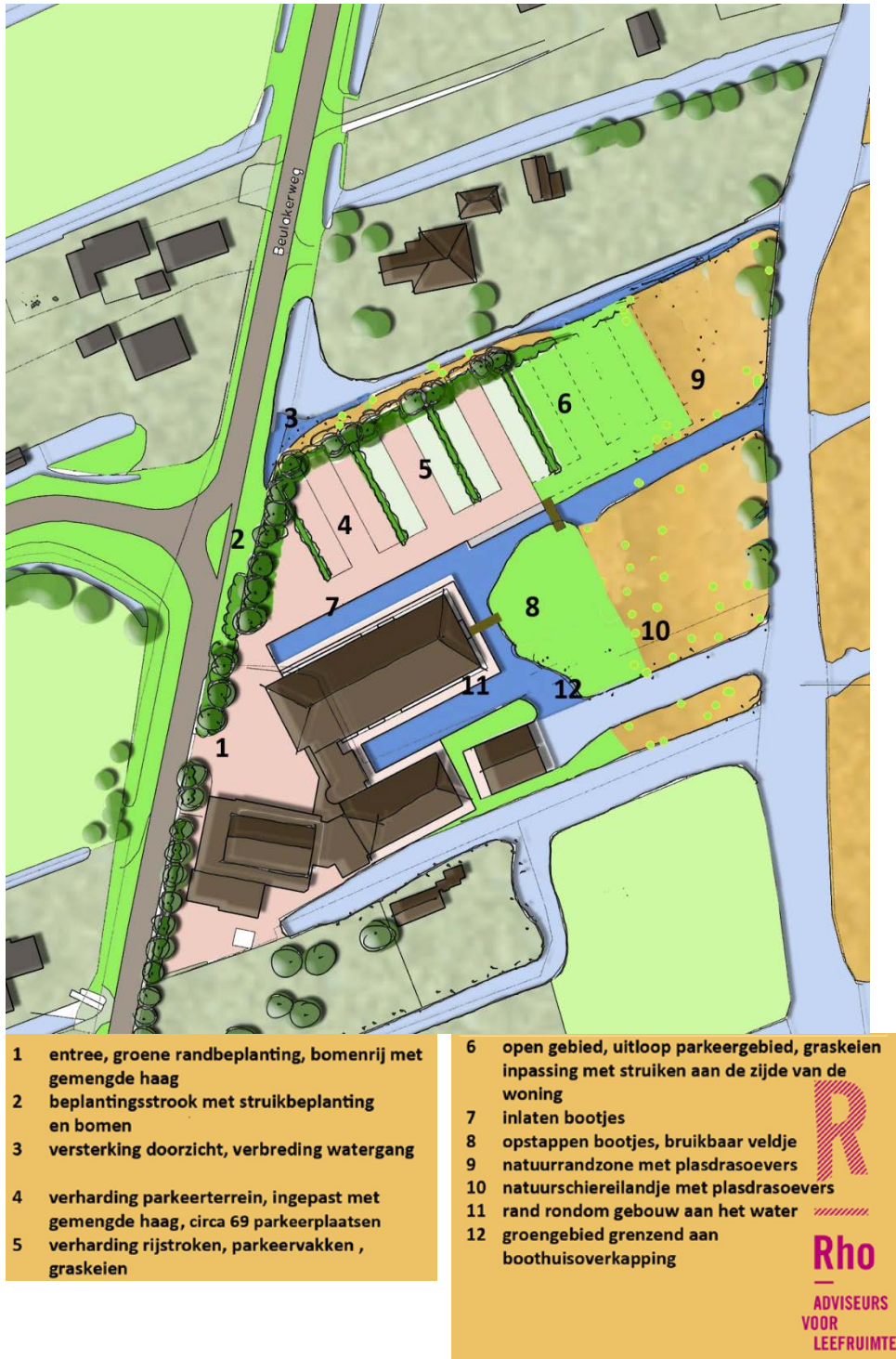
Op de achterzijde van het terrein wordt het areaal water vergroot. Hierdoor ontstaat meer ruimte voor de aanleg van boten. Dit is vooral gericht op de bootverhuur vanuit het hotel, het bestaande aantal boten van 15 dat voor de verhuur is bestemd en ook als zodanig is vergund, zal niet worden vergroot.

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

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

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

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



Figuur 4. Gewenste terreininrichting



Figuur 5. Gevelaanzichten uitbreiding De Harmonie

2. 4. Ruimtelijke inpassing

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

Mobiliteit

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

Parkeren

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

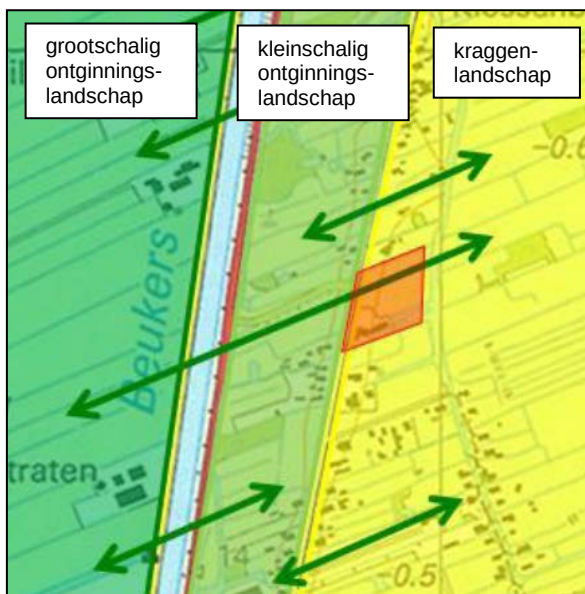
Landschappelijke inpassing

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

Stedenbouwkundig advies

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

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



Figuur 6. Overgangen landschappen rondom plangebied

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

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

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

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

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

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

Voldoende afstand tot Beulakerweg

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

Opbouw en vormgeving bebouwing

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

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

Groene karakteristiek respecteren

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

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

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

Uitwerking

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

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

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

Catalogus gebiedskenmerken

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

Voor de uitvoering van de plannen worden geen grondwaterpeilwijzigingen voorgesteld. Ook worden er geen lozingen van verontreinigende stoffen op het water voorgesteld. Het plan zal daardoor niet leiden tot bodemdaling of het verdwijnen

van het veenpakket.

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

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

2. 5. Uitgangspunten

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

Terreininrichting

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

Bebouwing

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

Functioneel

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

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

3. Beleidskader

3. 1. Inleiding

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

3. 2. Rijksbeleid

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

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

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

Ten behoeve hiervan is een behoefteonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 5.

Uit het onderzoek blijkt dat het aantal hotelkamers in Steenwijkerland tussen 2013 en 2014 is afgenomen ten gunste van de kwaliteit. Ook valt op dat Steenwijkerland over veel, maar kleine hotels beschikt. De bezettingsgraad in Overijssel is relatief hoog met 65%. De bezettingsgraad in De Harmonie is hoger, waardoor regelmatig niet aan de vraag kan worden voldaan. De marktverwachting voor hotels is gelet op de algemene economische marktverwachting goed.

Uit de marktruimteberekening dat is uitgevoerd in het kader van het behoefteonderzoek blijkt dat er behoefte is aan circa 46 nieuwe hotelkamers. Er zijn bij de gemeente geen plannen bekend voor nieuwe hotels. Gelet op de trends en ontwikkelingen is vooral het toevoegen van 4 sterrenkamers kansrijk. Op basis van de marktverwachting (de vraag naar meer luxe) is het aannemelijk dat het aanbod aan 1 tot en met 3 sterrenkamers zal afnemen.

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

Het hotel richt zich bovendien op de doelgroep die behoefte heeft aan een groene waterrijke 'Nederlandse' natuurbeleving. (fietsen, fluisterboten, rondvaarten, wandelen). Een locatie binnen bestaand stedelijk gebied kan daar geen invulling

aan geven. Verplaatsing van het hotel is hierdoor ook niet aan de orde (en bovendien uit financieel oogpunt niet realistisch).

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

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

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

Voor de inhoud van het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 5.

3. 3. Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Overijssel

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

Het bestemmingsplan is op deze omgevingsvisie getoetst.

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

Generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes vloeien voort uit keuzes van EU, Rijk of provincie. Het zijn keuzes die bepalend zijn of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. Generieke beleidskeuzes betreffen onder andere reserveringen voor waterveiligheid, randvoorwaarden voor externe veiligheid, grondwaterbeschermingsgebieden, bescherming van de ondergrond (aardkundige en archeologische waarden), landbouwonwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij, begrenzing van Nationale Landschappen, Natura 2000-gebieden, Ecologische Hoofdstructuur en verbindingzones. De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend. Als ze het gevolg zijn van provinciale keuzes staan ze in de Omgevingsverordening Overijssel 2016.

Gebiedskenmerken

De provincie wil ruimtelijke kwaliteit realiseren door, naast bescherming, vooral in te zetten op het verbinden van bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. Hierbij zijn de gebiedskenmerken van provinciaal belang het uitgangspunt. Hierna wordt een korte samenvatting gegeven van de in het plangebied voorkomende gebiedskenmerken volgens de lagenbenadering:

de natuurlijke laag: Laagveenrestanten

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

de laag van het agrarisch cultuurlandschap: Kraggenlandschap

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

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

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

Laag van de beleving: Donkerte

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

Laag van de beleving: Gebieden voor verblijfsrecreatie

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

Ontwikkelingsperspectieven

Op basis van de gebiedskenmerken zijn verschillende 'ontwikkelingsperspectieven' opgesteld. In de toelichting bij een bestemmingsplan moet worden gemotiveerd dat een nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief dat in de Omgevingsvisie Overijssel voor het gebied is neergelegd.

Het plangebied ligt op de overgang van het ontwikkelingsperspectief 'bebouwing' (bestaande terrein hotel) naar 'mixlandschap' (uitbreidingslocatie). Voor het mixlandschap is sprake van buitengebied met het accent 'veelzijdige gebruiksruimte', waarbij mengvormen van landbouw met andere functies (recreatie, zorg, natuur, water) en bijzondere woon-, werk-, en recreatiemilieus die de karakteristieke gevarieerde opbouw van de cultuurlandschappen versterken. In deze gebieden is ruimte voor het ontwikkelen van onder andere de recreatiesector.

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

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

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

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

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

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

In paragraaf 3.2 is geconcludeerd dat wordt voldaan aan de ladder duurzame verstedelijking.

Omgevingsverordening Overijssel 2017

De uitgangspunten uit de omgevingsvisie zijn vertaald naar regels voor ruimtelijke

plannen in de eveneens op 12 april 2017 vastgestelde Omgevingsvisie Overijssel 2017. De regels uit de verordening verzetten zich niet tegen de ontwikkelingen in het plangebied.

3. 4. Gemeentelijk beleid

Strategische Toekomstvisie 2030

In de Toekomstvisie is een ruimtelijke analyse gemaakt waarin de kwaliteiten van landschap, functies, cultuurhistorie en natuurgebieden naar voren zijn gekomen. De voor het landelijk gebied van Steenwijkerland unieke mogelijkheden/zoekgebieden voor ontwikkelingen op het gebied van wonen, werken en recreatie zijn op kaart gezet in drie ruimtelijke concepten (deelgebieden). Het plangebied ligt in het deelgebied 'Krachtig kraggenlandschap'.

Er is nadere richting gegeven aan ontwikkelmogelijkheden op basis van de draagkracht van het gebied en het versterken van de kwaliteiten van het landschap en cultuurhistorie. Het versterken van landbouw, kleine kernen, buurtschappen en linten blijft mogelijk, binnen voorwaarden. De strategie voor recreatie en toerisme gaat ervan uit dat de basiskwaliteiten van landschap, natuur en cultuurhistorie worden gerespecteerd als unieke waarden, waaraan ze haar recht ontleent. Deze worden versterkt. Nieuwe recreatieontwikkelingen mogen in geen geval afbreuk doen aan die kernkwaliteiten.

Om in te spelen op de veranderende vraag en om het ontwikkelingsgerichte collegeprogramma te realiseren wordt ingezet op verbreding van het aanbod (is nu te eenzijdig) en verbetering van de kwaliteit (onvoldoende aanbod van hoge kwaliteit) van het aanbod. In het Krachtig Kraggenland, dat grofweg het Nationaal Park De Weerribben-Wieden omvat, is verdere uitbouw met meer intensieve recreatie niet gewenst. Een versterking van de recreatiesector wordt nagestreefd nabij enkele kernen, waaronder Giethoorn.

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

Visie recreatie en toerisme

Op 31 maart 2009 heeft de gemeenteraad de visie 'Toerisme en Recreatie; kwaliteit en samenwerking' vastgesteld. Toerisme en recreatie is een belangrijke pijler onder de lokale economie van de gemeente met een behoorlijke groeipotentie. In het collegeprogramma is dit dan ook als speerpunt benoemd. De centrale ambitie in de visie is om het toeristisch recreatieve product in de gemeente verder te ontwikkelen. Hierbij wordt geconcentreerd op een drietal omvattende thema's, te weten; verblijf, vermaak en vervoer. Binnen deze drie thema's worden, aan de hand van een SWOT-analyse, accenten gelegd en worden voorstellen gedaan om deze verder uit te werken. Belangrijk is dat deze thema's niet afzonderlijk worden gezien, maar dat de kracht in de verbinding tussen de drie thema's ligt.

De insteek ten aanzien van het thema verblijf is om de toerist langer in het gebied te houden en de kwaliteit van verblijfsmogelijkheden te verbeteren. Ten aanzien van vermaak wordt ingestoken op meer diversiteit ten aanzien van cultuurhistorie, natuur en beleving. Ten aanzien van vervoer wordt prioriteit gelegd bij de kwaliteit van de infrastructuur. Van belang hierbij is om verbindende schakels en een vergroting van het aanbod te realiseren.

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

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

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

Landschapsontwikkelingsplan (LOP)

In het Landschapsontwikkelingsplan, dat in 2005 is vastgesteld, is het landschapsbeleid voor het buitengebied van de gemeente vastgelegd. Daarnaast zijn in het plan concrete en uitvoerbare projecten benoemd en uitgewerkt. Het LOP heeft als belangrijke bouwsteen gediend voor de structuurvisie van de gemeente Steenwijkerland.

Verder dient het LOP als toetsingskader voor het toekennen van subsidies in het kader van de plattelandsvernieuwing. In het LOP is aangegeven dat recreatie een belangrijke plaats heeft in de gemeente. Belangrijke onderdelen zijn de moerasgebieden (watersport en waterrecreatie, fietsrecreatie en verblijfsrecreatie), de bosgebieden, agrarische cultuurlandschappen (wandelen en fietsen) en de watergangen.

Welstandsnota

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

beoordeling van bouwplannen.

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

Het in hoofdstuk 2 beschreven bouw- en inrichtingsplan is getoetst door welstandsc commissie Het Oversticht en heeft een positief welstandsadvies gekregen.

4. Actuele waarden

4. 1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt gekeken naar de actuele waarden in het plangebied. Daarbij wordt ingegaan op de flora en fauna, archeologie en cultuurhistorie.

4. 2. Ecologie

Gebiedsbescherming

Natura-2000 gebieden

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

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

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

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

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

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

Ten behoeve van het bouwplan is een ecologische inventarisatie uitgevoerd en zijn een aantal berekeningen van de stikstofdepositie gemaakt. Deze zijn opgenomen in bijlage 4. Deze gegevens zijn gebruikt voor de toetsing in het kader van de gebiedsbescherming.

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

foerageergebied.

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

Met betrekking tot de depositie van stikstofverbindingen op stikstofgevoelige habitats, zijn een aantal verkennende berekeningen uitgevoerd met het rekenprogramma AERIUS. Hier komt uit naar voren dat depositie in de toekomstige situatie beperkt toeneemt. Door het vervallen van de huidige agrarische bestemming, neemt de toekomstige depositie op Natura 2000-gebieden zelfs af. Voor projecten met een depositiebijdrage < 0,05 mol/ha/jr geldt een vrijstelling in het kader van de Programma Aanpak Stikstof (PAS). Dit geldt voor het voorgenomen plan.

	Huidige depositie door bemesting van agrarische grond	Depositie in de toekomstige situatie	Depositiesaldo
De Wieden	0,909	0,091	-0,818
Weerribben	0,005	0,002	-0,003
Holtingerveld	0,006	0,003	-0,003
Drents-Friese Wold & Leggelderveld	0,005	0,002	-0,003
Olde Maten & Veerslootslanden	0,001	0,002	0,001

Tabel 1: Depositie op een aantal Natura 2000-gebieden

Natuur Netwerk Nederland (NNN)

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

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

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

Overige gebiedsbescherming

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

ten op dergelijke gebieden kunnen op basis van de afstand tot het plangebied met zekerheid worden uitgesloten.

Soortenbescherming

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

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

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

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

Uitwerking Verordening uitvoering Wet natuurbescherming Overijssel

In de provincie Overijssel wordt vrijstelling verleend voor het weiden van vee en voor het op of in de bodem brengen van meststoffen. In het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden, daaronder begrepen het daarop volgende gebruik van het ingerichte of ontwikkelde gebied, bestendig beheer of onderhoud in de landbouw of bosbouw, bestendig beheer of onderhoud aan vaarwegen, watergangen, waterkeringen, waterstaatswerken, oevers, vliegvelden, wegen, spoorwegen of bermen, of natuurbeheer, of bestendig beheer of onderhoud van de landschappelijke kwaliteiten van een bepaald gebied worden vrijstellingen verleend ten aanzien van een aantal soorten genoemd in bijlage 7.4.I bij deze verordening. Het betreft aardmuis, bosmuis, bunzing, dwergmuis, dwergspitsmuis, egel, gewone bosspitsmuis, haas, hermelijn, huisspitsmuis, konijn, ondergrondse woelmuis, ree, rosse woelmuis, tweekleurige bosspitsmuis, veldmuis, vos, wezel en woelrat. Ten aanzien van bastaardkikker, bruine kikker, gewone pad, kleine watersalamander en meerkikker geldt dat tevens vrijstelling wordt verleend in het belang van de bescherming van wilde flora of fauna, of in het belang van de instandhouding van de natuurlijke habitats.

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

4. 3. Cultuurhistorie

Per 1 januari 2012 is artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) ingrijpend gewijzigd. Niet alleen archeologische waarden, maar ook gebouwd erfgoed en landschappelijke historische waarden moeten een vaste plek krijgen in gemeentelijke ruimtelijke plannen.

Kraggenlandschap

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

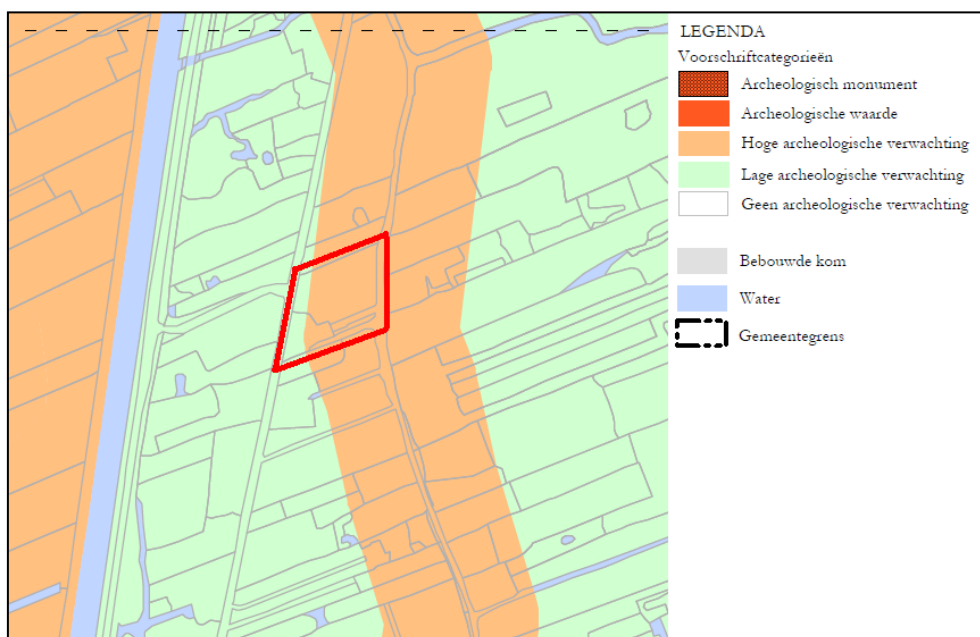
Beschermd dorpsgezicht

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

4. 4. Archeologie

In het *Europese Verdrag van Malta*, ondertekend door een groot aantal EU-landen waaronder ook Nederland, is de veiligstelling van het Europese archeologische erfgoed als doelstelling opgenomen. Dit moet met name gestalte krijgen in het ruimtelijke orderingsbeleid. Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving is in september 2007 de *Wet op de archeologische monumentenzorg* (Wamz) in werking getreden. Deze wet maakt deel uit van de gewijzigde Monumentenwet. De kern van de Wamz is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven. De wet verplicht gemeenten bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening te houden met de in hun bodem aanwezige waarden.

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



Figuur 7. Fragment archeologische beleidskaart Steenwijkerland

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

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

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

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

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

5. Waterparagraaf

5. 1. Inleiding

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

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

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

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

5. 2. Watertoets

Uitgangspunten voor het plan

Wateroverlast

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

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

Waterkwaliteit en ecologie

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

Riolering

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

Communicatie

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

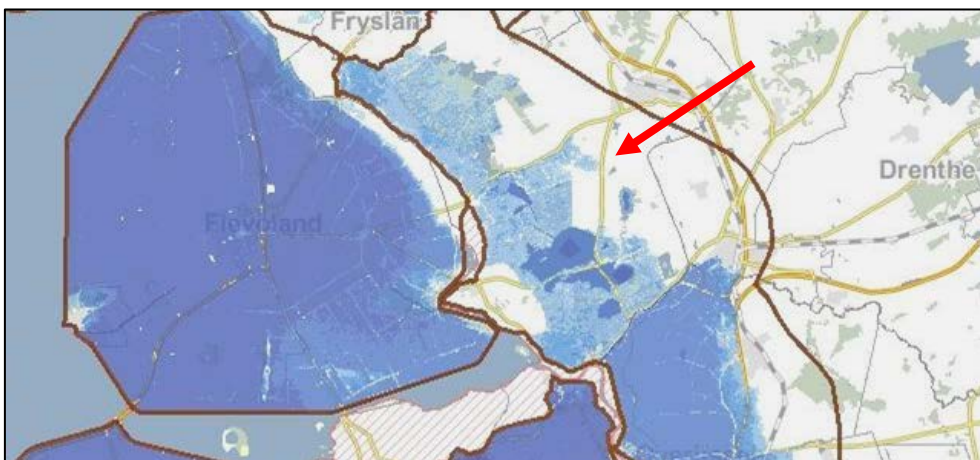
Proces

Dit bestemmingsplan aan het waterschap voorgelegd in het kader van het vooroverleg, waarbij zij wordt gevraagd om een wateradvies. Dit wateradvies zal als uitgangspunt dienen bij de verdere planvorming en de uitvoering van het plan.

5. 3. Overstromingsrisico

Landelijk zijn risiconormen opgesteld voor wateroverlast. Deze geven aan hoe vaak een perceel mag inunderen. Het waterschap heeft daarom bij haar Waterbeheerplan een kaart 'Vertretpunt inrichtingsnormen voorkomen wateroverlast' vastgesteld. Deze kaart laat zien waar het waterschap zich bij herinrichting van het waterschapsgebied op richt. Gekeken naar het plangebied is een overschrijdingskans van 1:25 (1%) voor wateroverlast. Het beleid van het waterschap is erop gericht deze normen te behalen.

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



Figuur 8. Dijkkringgebied (bron: risicokaart Overijssel)

6. Milieuparagraaf

6. 1. Milieu

In onderstaande paragrafen wordt een overzicht gegeven van de voor het nieuw op te stellen bestemmingsplan relevante milieuaspecten.

6. 2. Geluidhinder

In de Wgh is bepaald dat elke weg in principe een zone heeft waarbinnen aandacht aan geluidhinder moet worden besteed. Dit geldt niet voor:

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

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

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

6. 3. Bodem

Het uitgangspunt voor wat betreft de bodem in het plangebied, is dat de kwaliteit ervan zodanig dient te zijn dat er geen risico's voor de volksgezondheid bestaan bij het gebruik van het plangebied voor het wonen of een andere functie.

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

6. 4. Luchtkwaliteit en het besluit NIBM

Een onderdeel van de *Wet milieubeheer* betreft het aspect luchtkwaliteit. De wet is

enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft de wet tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkeling, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De Wet milieubeheer voorziet onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde en;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt of;
- een project "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

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

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

6. 5. Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de grootte van het overlijdensrisico voor omwonenden als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen. De mate van externe veiligheid wordt bepaald door de grootte van twee te berekenen grootheden: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Deze variabelen geven inzicht in het overlijdensrisico van personen in de omgeving van gevaarlijke stoffen. In oktober 2004 is een nieuwe AMvB in werking getreden, het Besluit externe veiligheid inrichtingen, waarin het externe veiligheidsbeleid voor inrichtingen is vastgelegd. Een belangrijke consequentie van deze AMvB voor het bestemmingsplan is dat er bij het opstellen van een bestemmingsplan rekening moet worden gehouden met het feit dat er geen kwetsbare functies (bijvoorbeeld woningen) binnen een 10^{-6} risico-contour van een gevaarzettende functie worden gepland. Bovendien moet gekeken worden naar de beperkt kwetsbare functies binnen zo'n contour.

Uit de risicokaart van de provincie blijkt dat er in en in de nabijheid van het plangebied geen risicobronnen aanwezig zijn. De regeling met betrekking tot externe veiligheid heeft dan ook geen invloed op dit bestemmingsplan.

6. 6. Milieuhindercontouren

Ten behoeve van de milieuzonering rond bedrijven is door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) 'Bedrijven en milieuzonering' uitgebracht, met daarin een bedrijvenlijst, waarin de bedrijven zijn gecategoriseerd op hun milieueffecten.

Deze lijst is opgesteld uitgaande van de standaardbedrijfsindeling (SBI) van het Centraal Bureau voor de Statistiek. De lijst is onderverdeeld in bedrijfsklassen en bedrijfstypen. Afhankelijk van de mate waarin de in deze lijst opgenomen bedrijven milieuhinder (uitgaande van de gemiddelde bedrijfssituatie) kunnen veroorzaken, kent de lijst aan de bedrijven een milieucategorie toe. Naarmate de milieuhinder toeneemt, loopt de milieu-indeling op van 1 t/m 6, met bijbehorende richtafstanden tot rustige woongebieden of gemengde gebieden.

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

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

6. 7. Kabels en leidingen

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

6. 8. Overige zones

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

7. Juridische opzet

7. 1. Inleiding

Met het vaststellen van de uitgangspunten en de randvoorwaarden, heeft de beleidskeuze voor de regeling in het plan gestalte gekregen. Deze keuze krijgt haar juridische vertaling in bestemmingen. Deze bestemmingen regelen de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden binnen het plangebied. De bepalingen die betrekking hebben op de te onderscheiden bestemmingen, zijn vastgelegd in de regels en op de verbeelding. Het bestemmingsplan geeft aan voor welke doeleinden de gronden zijn bestemd.

Het bestemmingplan valt onder de Wro. Dit betekent dat het bestemmingsplan is opgezet volgens de nieuwste wettelijke regelgeving en volgens de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2008, met inachtneming van de aanpassingen die voortvloeien uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

7. 2. Uitgangspunten

De regels zijn vervat in artikelen die onderverdeeld zijn in drie delen.

In de “Inleidende regels” zijn algemene artikelen opgenomen die voor het gehele plan van belang zijn. In artikel 1 zijn omschrijvingen opgenomen van de in het plan voorkomende relevante begrippen. In artikel 2 is vastgelegd op welke wijze dient te worden gemeten. Door deze vaste omschrijving van de begrippen én van de wijze van meten, wordt eenduidigheid in de bedoelingen van het plan gegeven en wordt de rechtszekerheid vergroot.

In de “Bestemmingsregels” zijn de bestemmingen en de gebruiks- en/of bebouwingsmogelijkheden van de betreffende gronden aangegeven. De bestemmingen zijn op alfabetische volgorde benoemd.

In de “Algemene regels” staan artikelen benoemd die voor alle of meerdere bestemmingen gelden. Het betreffen onder andere de voor alle bestemmingen geldende gebruiksregels en de algemeen geldende wijzigingsregels.

7. 3. Toelichting op de planregels

In paragraaf 7.4 wordt een toelichting gegeven op de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de bestemmingen die in dit plan voorkomen. De bestemmingen zijn afgestemd op de voor de gemeente Steenwijkerland gebruikelijke regelingen.

7. 4. Bestemmingen

Groen

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

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

Het hotel is onder de bestemming 'Horeca' gebracht. Binnen deze bestemming is horeca gericht op logiesverstrekking en gericht op het verstrekken van maaltijden toegestaan. Daarnaast biedt de horecabestemming ruimte voor de gebruikelijke vermaaksfuncties die gerelateerd zijn aan een hotel-restaurant. Tevens mag door een aanduiding hier een rondvaartboot aanmeren en is bootverhuur toegestaan.

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

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

Natuur

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

Verkeer - Parkeren

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

Het hotel heeft een zeer goede ontsluiting op de provinciale weg N334. Direct tegenover het perceel waarop de uitbreiding plaatsvindt is de Beulakerweg verbon-

den met de N334. De aanwezige infrastructuur kan de extra verkeersdruk als gevolg van de uitbreiding daardoor goed aan .

Water

De belangrijkste waterstructuur is bestemd als 'Water'. Binnen deze bestemming zijn geen horecafuncties toegestaan. Wel is recreatief medegebruik mogelijk.

Waarde – Archeologie 2

De bestemming 'Waarde – Archeologie 2' is gericht op bescherming van gebieden met een hoge archeologische verwachting. In deze gebied en geldt op basis van geologische en bodemkundige opbouw en aangetroffen archeologische vondsten en relictten een hoge archeologische verwachting. Zones waar, op historische en archeologische gronden archeologische resten vermoed worden zonder dat de exacte begrenzing daarvan kan worden aangewezen, zijn eveneens als 'met hoge verwachting' aangemerkt.

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

Waarde - Cultuurhistorie Beulakerweg

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

7. 5. Algemene regels

Hoofdstuk 3 van de regels bevat bepalingen die van toepassing zijn op meerdere bestemmingen, zodat het uit praktische overwegingen de voorkeur verdient deze in afzonderlijke artikelen onder te brengen. Het gaat hier over een Antidubbeltelregel, Algemene bouwregels, Algemene gebruiksregels, Algemene aanduidingsregels, Algemene afwijkingsregels, Algemene procedureregels en Overige regels.

7. 6. Overgangs- en slotregel

In de overgangsregel is het overgangsecht ten aanzien van legaal bestaand gebruik en legale bestaande bouwwerken opgenomen die afwijken van de (nieuwe) bestemming. Het overgangsrecht beschermt de gevestigde belangen of rechten bij een nieuwe, van de bestaande situatie afwijkende regeling. Dit betekent dat bestaand gebruik en bestaande bouwwerken welke in strijd zijn met het nieuwe bestemmingsplan, maar reeds aanwezig was ten tijde van de voorgaande plannen, onder voorwaarden, mag worden voortgezet, met als doel het uiteindelijk beëindigen van de afwijkende situatie. Voorheen illegale bebouwing en illegaal gebruik worden met het overgangsrecht niet gelegaliseerd.

In de Slotregel van het bestemmingsplan wordt aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald en wordt verwezen naar het vaststellingsbesluit, waarmee de regels van toepassing worden verklaard.

8. Uitvoerbaarheid

8. 1. Inleiding

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

8. 2. Economische uitvoerbaarheid en grondexploitatie

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

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

8. 3. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

Het ontwerpbestemmingsplan wordt vervolgens conform de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening gedurende zes weken voor een ieder ter visie gelegd. In die periode is het mogelijk om zienswijzen over het plan in te dienen. De (eventuele) behandeling daarvan zal te zijner tijd in het plan worden verwerkt.

9. Overleg en inspraak

9. 1. De te volgen procedure

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

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

9. 2. Overleg

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

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

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

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

De reacties zullen worden verwerkt in het definitieve ontwerpbestemmingsplan.

9. 3. Inspraak

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

9. 4. Uitkomsten inspraak

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

Inspreker 1

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

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

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

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

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

Reactie: Er is sprake van een uitbreiding van het hotel met 27 kamers. Deze extra kamers leiden evenwel tot een toename van het verkeer op de verbindingsweg naar de Beulakerweg, maar deze toename is niet significant. Uit het verkeers- en parkeeronderzoek dat naar aanleiding van de ingekomen inspraakreacties is uitgevoerd (memo 'Verkeer en parkeren Hotel De Harmonie Giethoorn' d.d. 8 maart 2016) en is opgenomen als bijlage III bij de toelichting, blijkt dat op de verbindingsweg tussen de N334 en de parallelweg een verkeers- toename van 25% of meer zal plaatsvinden na de uitbreiding van

het hotel. In de nabijheid van deze weg is een geluidsgevoelige bestemming aanwezig. Hiervoor is de toename van de geluidsbelasting ten gevolge van de verkeerstoename bepaald. Uit de berekeningen blijkt dat de geluidsbelasting op die bestemming momenteel maximaal 42,93 dB bedraagt. In de situatie met verkeerstoename als gevolg van de uitbreiding van het hotel bedraagt deze maximaal 44,42 dB. Dit betekent een geluidtoename van 1,49 dB. De verkeerstoename leidt zodoende niet tot een geluidtoename van 2 dB of meer, waardoor de geluidtoename niet als significant is aan te merken. Daarnaast blijft de geluidsbelasting onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

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

Reactie: Er wordt een parkeerterrein aangelegd dat op een zorgvuldige wijze landschappelijk wordt ingepast in die zin dat de parkeervoorzieningen zelf zoveel mogelijk aan het zicht worden onttrokken. Ten opzichte van de in het voorontwerp voorgestelde inrichting wordt de buffer tussen de woning en het nieuwe parkeerterrein verbreed tot circa 8 meter. Wel is het de bedoeling om enige openheid te bewaren, zodat het zicht vanaf de Beulakerweg op het achterliggende kraggenlandschap waarneembaar blijft. Het daarom de bedoeling om de voorgestelde singel niet geheel aaneengesloten te maken. Verder zal een beukenhaag met een hoogte van maximaal één meter worden aangelegd die de gestalde auto's deels aan het zicht zal onttrekken, zonder de zichtlijnen op het kraggenlandschap te onderbreken.

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

Inspreker is verbaasd dat de gemeente akkoord gaat met een bestemmingsplanwijziging voor de uitbreiding van een hotel dat direct grenst aan Natura 2000-gebied. Met name nu naast grootschalige horecamogelijkheden ook botenverhuur en dag-

recreatieve voorzieningen, zoals sport en wellness mogelijk worden gemaakt die zich bovendien niet te hoeven beperken tot binnenactiviteiten.

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

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

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

Hierbij dient te worden opgemerkt dat de verbeelding thans is afgestemd op het meest recente landschapsplan, waarbij aan een deel van de gronden ook de bestemming ‘Natuur’ (opnieuw) is toege-

kend. Binnen deze bestemming zijn de betreffende voorzieningen niet toegestaan.

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

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

Insprekers 2

De bezwaren van insprekers richten zich tegen de volgende punten:

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

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

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

Reactie: Er wordt een parkeerterrein aangelegd dat op een zorgvuldige wijze landschappelijk wordt ingepast in die zin dat de parkeervoorzieningen zelf zoveel mogelijk aan het zicht worden onttrokken. Ten opzichte van de in het voorontwerp voorgestelde inrichting wordt de buffer tussen de woning en het nieuwe parkeerterrein verbreed. Wel is het de bedoeling om enige openheid te bewaren, zodat het zicht vanaf de Beulakerweg op het achterliggende krag-

genlandschap waarneembaar blijft. Het daarom de bedoeling om de voorgestelde singel niet geheel aaneengesloten te maken. Verder zal een beukenhaag met een hoogte van maximaal één meter worden aangelegd die de gestalde auto's deels aan het zicht zal onttrekken, zonder de zichtlijnen op het kraggenlandschap te onderbreken.

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

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

3. Tussen het parkeerterrein en het perceel van insprekers zit een strook "Groen". Die is volgens insprekers veel te smal als goede afscheiding. Verder is er geen enkele garantie dat hotel De Harmonie het groen gaat aanleggen en in stand zal houden.

Reactie: Er is gekozen voor een landschappelijk inpassing die enigszins open is, zodat het zicht vanaf de Beulakerweg op het achterliggende kraggenlandschap waarneembaar blijft. Het daarom de bedoeling om de voorgestelde singel niet geheel aaneengesloten te maken. Wel kunnen we ons vinden in de opmerking van insprekers dat de groenstrook te smal zou zijn. In het kader van het land-

schapsinpassingsplan is hiermee rekening gehouden in die zin dat de groenbuffer tussen het parkeerterrein en de woning van insprekers is verbreed. Er zal een beukenhaag met een hoogte van maximaal één meter worden aangelegd die de gestalde auto's deels aan het zicht zal onttrekken, zonder de zichtlijnen op het kraggenlandschap te onderbreken. Deze landschappelijke inpassing wordt planologisch gewaarborgd middels de bestemming 'Groen' en heeft (na aanpassing) een breedte van circa 8 meter, hetgeen voldoende is voor de beoogde landschappelijke inpassing.

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

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

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

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

Reactie: In de eerste plaats kan worden gesteld dat in hoofdstuk 2 van de toelichting een uitgebreide verantwoording is gegeven op het uitbreidingsplan. Daarin is ook aangegeven dat het plan voorziet in een relatief forse uitbreiding van de bestaande horecafunctie, maar het gaat hier hoofdzakelijk om de uitbreiding van het aantal hotelkamers. Van een uitbreiding van andere horecafuncties is ook geen sprake. Dat horeca van categorie 2 is toegestaan, zoals dat in artikel 4 lid 4.1.1 is bepaald, heeft te maken met het feit dat het bestaande restaurant is ingedeeld in deze gemeentelijke horecacategorie. Het is geenszins de bedoeling dat de hotelfunctie plaatsmaakt voor andere vormen van horeca.

Het hotel (horeca van categorie 4) kan als hoofdfunctie worden beschouwd, ondergeschikt zijn de daaraan gerelateerde horecafuncties.

ties die onlosmakelijk verbonden zijn met het hotel (horeca van categorie 2). Het is zeker niet de bedoeling dat er zelfstandige overige horecafuncties ontstaan. Teneinde een en ander juridisch te borgen is de bestemmingsomschrijving op dit onderdeel aangescherpt.

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

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

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

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

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

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

buurt wordt gehouden. De buurt is volgens insprekers noch door de gemeente noch door de exploitant bij de planvorming betrokken.

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

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

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

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

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

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

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

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

Reactie: Het betreft hier een aanvraag van een individuele ondernemer die hier zelf het financiële risico voor draagt en van de markt op de hoogte is. Het hotel is 8 tot 9 maanden per jaar volgeboekt, waardoor een uitbreiding van de kamers nodig is om op de toenemende vraag in te spelen.
Het plan past bovendien binnen het gemeentelijk beleid, zoals dat is opgenomen in de Visie Recreatie en Toerisme (versterking verblijfsrecreatieve aanbod waaraan grote behoefte is).
Naar aanleiding van het vorenstaande wordt geen aanleiding gezien voor nader onderzoek. Wel is in het kader van artikel 3.1.6. lid 2 Bro de ladder van duurzame verstedelijking doorlopen (zie paragraaf 3.2).

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

Reactie: De ontwikkelingen zullen weliswaar voor enige extra verkeersbewegingen zorgen, maar het gaat hierbij niet om een onaanvaardbare toename. Uit het verkeers- en parkeeronderzoek dat naar aanleiding van de ingekomen inspraakreacties is uitgevoerd (memo 'Verkeer en parkeren Hotel De Harmonie Giethoorn' d.d. 8 maart 2016) en is opgenomen als bijlage 3 bij de toelichting, is geconstateerd dat de 30 extra hotelkamers leidt tot een toename van 67 mo-

torvoertuigen. Ten opzichte van de huidige intensiteit is ongeveer een toename van 10% in het worst case scenario. Uit de te verwachten verkeersverdeling van de berekende toename gaat het om maximaal 0,8% (zie tabel 1 in bijlage 3). Van een onaanvaardbare verkeerstoename zal derhalve geen sprake zijn.

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

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

==

BIJLAGE 1

Eindrapport

QUICK SCAN FLORA- EN FAUNAWET HOTEL – RESTAURANT HARMONIE TE GIETHOORN

Adviesbureau

Mertens

Eindrapport

QUICK SCAN FLORA- EN FAUNAWET HOTEL – RESTAURANT HARMONIE TE GIETHOORN

rapportnr. 2015.1946

februari 2016

In opdracht van:
Rho adviseurs voor leefruimte
Postbus 150
3000 AD ROTTERDAM

Adviesbureau Mertens B.V.
Bureau voor natuur, ruimtelijke
ordening en ecotoxicologie

Bezoekadres: Dr. Willem Dreeslaan 1 te Bennekom
Postadres: Postbus 367, 6700 AJ te Wageningen

T: 0317-428694
M: 06-29458456

E: info@adviesbureau-mertens.nl
I: www.adviesbureau-mertens.nl

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	2
1.1 INLEIDING.....	2
1.2 HET PLANGEBIED.....	2
1.3 DE PLANNEN	FOUT! BLADWIJZER NIET GEDEFINIEERD.
1.4 DOELSTELLING VAN HET ONDERZOEK	FOUT! BLADWIJZER NIET GEDEFINIEERD.
1.5 OPBOUW RAPPORT.....	5
 2. FLORA- EN FAUNAWET	6
2.1 FLORA- EN FAUNAWET	6
2.2 RODE LIJST	6
 3. METHODE	8
 4. RESULTAAT INVENTARISATIE EN BEOORDELING	9
4.1 FLORA	9
4.2 VLEERMUIZEN	9
4.3 OVERIGE ZOOGDIEREN	9
4.4 BROEDVOGELS.....	10
4.5 AMFIBIEËN	10
4.6 VISSEN	10
4.7 REPTIELEN.....	10
4.8 OVERIGE.....	10
 5. SAMENVATTENDE CONCLUSIE.....	11
 GERAADPLEEGDE LITERATUUR.....	12
 BIJLAGEN	13
1. PLANGEBIED	14
2. BEGRIPPEN.....	15

1. INLEIDING

1.1 Inleiding

Er is het voornemen voor de uitbreiding van hotel – restaurant Harmonie te Giethoorn (zie figuur 1 voor dit gebied). Het voorkomen van beschermde soorten vormt een te onderzoeken aspect omdat met de plannen effecten kunnen gaan ontstaan op planten- en diersoorten die beschermd zijn via de Flora- en faunawet. Op grond hiervan heeft Rho adviseurs voor leefruimte te Rotterdam aan Adviesbureau Mertens B.V. uit Wageningen gevraagd om een verkennend veldonderzoek uit te voeren naar het voorkomen van wettelijk beschermde soorten en om bij het eventueel voorkomen hiervan, aan te geven hoe hiermee dient te worden omgegaan. In dit rapport worden de resultaten van deze verkenning gepresenteerd.



Figuur 1. Globale ligging van het plangebied van hotel – restaurant Harmonie te Giethoorn.

1.2 Het plangebied

Hotel – restaurant Harmonie te Giethoorn is gelegen aan de Beulakerweg 55 te Giethoorn (zie figuur 1 voor de globale ligging en bijlage 1 voor de exacte ligging). Dit gebied bestaat uit een Hotel met restaurant met bijbehorende voorzieningen zoals een parkeerplaats. Het plan bestaat uit de uitbreiding van het hotel – restaurant naar het noorden met bijbehorende landschappelijke inpassing. Deze uitbreidingslocatie betreft een (nat)grasland. In figuur 2 wordt een foto-impressie gegeven van het plangebied en directe omgeving rond half september 2015 en in 3 wordt de plansituatie weergegeven.





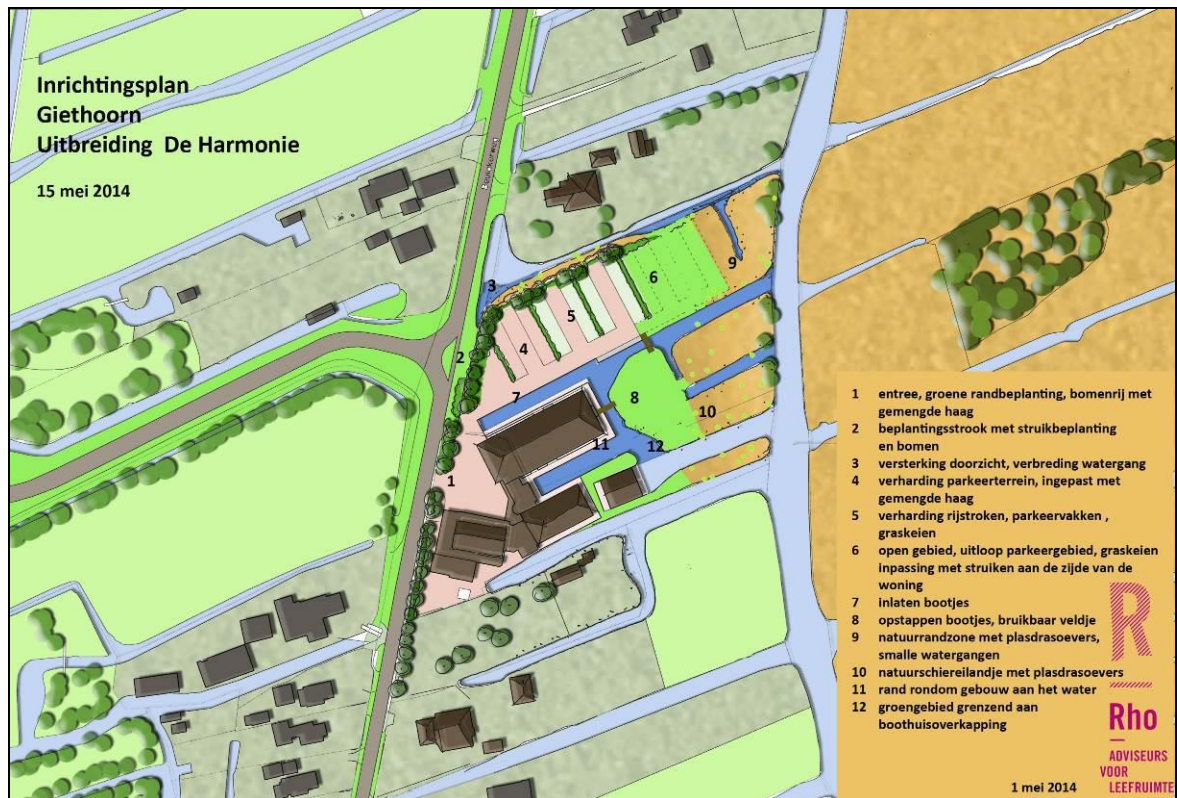
Figuur 2. Foto-impressie van het plangebied van hotel – restaurant Harmonie te Giethoorn.

1.4 Doelstelling van het onderzoek

De doelstelling van het onderzoek is tweeledig. Enerzijds wordt inzichtelijk gemaakt welke wettelijk beschermde natuurwaarden in het kader van de Flora- en faunawet te verwachten zijn. Anderzijds worden de consequenties van deze aanwezigheid voor de planontwikkeling weergegeven.

Gelet op de opdracht genoemd in de inleiding en de doelstelling, is het van belang dat de volgende vragen worden beantwoord:

1. Welke wettelijk beschermde planten- en diersoorten komen mogelijk voor ter plaatse van en in de directe omgeving van het plangebied van hotel – restaurant Harmonie te Giethoorn?
2. Welke verwachte wettelijk beschermde planten- en diersoorten ondervinden nadelen van de plansituatie?
3. Hoe dient te worden omgegaan met eventuele negatieve effecten van de plansituatie op wettelijk beschermde planten- en diersoorten?



Figuur 3. Impressie van de plannen van hotel – restaurant Harmonie te Giethoorn.

1.5 Opbouw rapport

Na een korte uitleg over de Flora- en faunawet (hoofdstuk 2) komen achtereenvolgens aan de orde:

- De onderzoeksmethode (hoofdstuk 3).
- Een beschrijving van de aanwezigheid van beschermde soorten (hoofdstuk 4).
- Een beoordeling van de effecten op beschermde soorten (hoofdstuk 5).

In bijlage 2 wordt een overzicht gegeven van de gebruikte definities en afkortingen.

2. FLORA- EN FAUNAWET

2.1 Flora- en faunawet

In de Flora- en faunawet zijn regels gegeven over de bescherming van de in het wild levende planten- en diersoorten, mede ter uitvoering van de soortbescherming in de Europese Richtlijnen (Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn). Deze soortenbescherming van de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn zijn geïntegreerd in de Flora- en faunawet. Deze soortenbescherming houdt in dat handelingen zoals het doden, opzettelijk verontrusten, verstoren of vernietigen van vaste rust- en verblijfplaatsen, holen, nesten, eieren van dieren en het uitgraven, plukken en vernietigen van groeiplaatsen van planten verboden zijn.

Een ruimtelijke ingreep kan gepaard gaan met negatieve effecten op planten en dieren. Om een ruimtelijk plan tot uitvoering te kunnen brengen die negatieve effecten heeft op beschermde soorten, is in een aantal gevallen een ontheffing van het Ministerie van Economische Zaken noodzakelijk. Om een dergelijke ontheffing te kunnen verkrijgen, moet aangetoond worden dat de voorgenomen ruimtelijke ingreep geen afbreuk zal doen aan de gunstige staat van instandhouding van de beschermde soorten. Qua mate van bescherming kan onderscheid worden gemaakt in de volgende drie beschermingsregimes.

Algemeen voorkomende soorten (categorie 1: lichte bescherming)

Voor algemeen voorkomende soorten zoals haas, egel, veldmuis, bruine kikker of gewone pad geldt sinds begin 2005 een algemene vrijstelling. Voor deze soorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd als zij worden geschaad op voorwaarde dat met deze soorten goed omgegaan wordt: zij mogen niet onnodig gedood of gewond worden en activiteiten dienen buiten de kritieke periode plaats te vinden.

Minder algemeen voorkomende soorten (categorie 2: matige bescherming)

Voor soorten die minder algemeen voorkomen als eekhoorn, steenmarter, levendbarende hagedis en diverse soorten orchideeën geldt dat een ontheffing vereist blijft bij ruimtelijke ingrepen die negatieve effecten voor deze soorten hebben. Een uitzondering hierop kan gemaakt worden als wordt gewerkt volgens een door de Minister van Economische Zaken goedgekeurde gedragscode. In zo'n gedragscode geeft een sector of initiatiefnemer zelf aan welke gedragslijnen men volgt om het schaden van beschermde soorten zo veel mogelijk te voorkomen. Bij het hebben van een gedragscode voor de minder algemeen voorkomende soorten is alleen nog een ontheffing nodig voor werkzaamheden die niet conform de gedragscode worden uitgevoerd.

Strikt beschermde soorten (categorie 3: strikte bescherming)

Voor soorten die in bijlage IV van de Habitatrichtlijn staan, vanwege de Vogelrichtlijn te beschermen vogelsoorten en soorten die zijn opgenomen bijlage 1 van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten (o.a. ringslang, hazelworm, boomarter, das en waterspitsmuis) geldt dat een ontheffing alleen wordt verleend als geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van deze soorten, er geen andere bevredigende oplossing voor de ingreep bestaat en er sprake is van een in of bij de wet genoemd belang.

2.2 Rode lijst

De Rode lijst met bedreigde soorten is eind 2004 gepubliceerd in de Staatscourant en voor een deel in 2009 herzien. Aan de op deze lijst genoemde soorten komt bescherming toe voor zover zij vallen onder het beschermingsregime van de Flora- en faunawet.

Tussen de Flora- en faunawet en de Rode lijsten bestaat geen formele relatie. Alleen op basis van 'gunstige staat van instandhouding' kunnen bij beschermde Rode lijstsoorten "zwaardere" randvoorwaarden gelden ten aanzien van mitigerende en compenserende maatregelen dan voor algemene soorten. Zo zal het bij zeer algemeen voorkomende soorten die niet afnemen in aantal (geen Rode lijstsoort) relatief eenvoudig zijn om aan te tonen dat de "gunstige staat van instandhouding" niet in het geding komt. Voor soorten met een beperkt verspreidingsbeeld en die afnemen in aantal (soorten die wél op de Rode lijst staan) is een uitgebreide effectenstudie wenselijk. Voor deze soorten geldt namelijk de zorgplicht (artikel 2 van de Flora- en faunawet). Deze zorgplicht houdt in dat iedereen voldoende zorg in acht moet nemen voor alle in het wild levende dieren, inclusief hun leefomgeving en voor alle planten en hun groeiplaats. Dit artikel is derhalve ook gericht op het voorkomen van doden en verwonden van algemene soorten.

3. METHODE

Op woensdag 9 september 2015 is een bezoek gebracht aan het plangebied en de directe omgeving van hotel – restaurant Harmonie te Giethoorn. Gedurende dit bezoek is het plangebied en de directe omgeving beoordeeld op het mogelijk voorkomen van beschermde planten- en diersoorten. Dit vond plaats aan de hand van aanwezige ecotopen en sporen. Er is zeer beperkt gebruik gemaakt van bestaande verspreidingsgegevens om het (potentieel) voorkomen van beschermde soorten te bepalen omdat deze via o.a. Waarneming.nl worden beheerd voor een veel groter gebied. Overige waarnemingen worden tevens bewaard voor een groot gebied, namelijk op kilometerniveau zoals weergegeven op www.telmee.nl. en op een nog groter schaalniveau in verspreidingsatlassen.

4. RESULTAAT INVENTARISATIE EN BEOORDELING

4.1 Flora

Het plangebied hotel – restaurant Harmonie te Giethoorn betreft een grasland en parkeerplaats met haag van beuken. De haag en de parkeerplaats is niet van waarde voor planten. Het weiland is het pioniersstadium niet is ontgroeid. Gedurende het verkennend veldonderzoek zijn op dit weiland geen beschermde plantensoorten vastgesteld. De oostelijke sloot bezit geen water- of moerasplanten. De sloot grenzend aan het noordelijk deel van het plangebied is grotendeels in cultuur gebracht. Hierin groeit wel krabbescheer. De ondergroei in deze slootkanten is tevens het pioniersstadium niet ontgroeid, waardoor ook in dit deelgebied geen beschermde plantensoorten zijn uit te sluiten. Op grond hiervan wordt het voorkomen van beschermde plantensoorten uitgesloten.

4.2 Vleermuizen

Het voorkomen van verblijfplaatsen van vleermuizen zoals kolonie-, paar- en overwinteringsplaatsen kan worden uitgesloten. In het deel van hotel – restaurant Harmonie waar de uitbreiding zal plaats vinden zijn namelijk geen mogelijkheden voor vleermuizen (laatvlieger, gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis) om te verblijven. In de bomen in het oostelijk deel en rond het plangebied (bijvoorbeeld langs de weg) zijn daarnaast geen geschikte openingen aangetroffen gedurende het verkennend onderzoek op 9 september 2015 voor boombewonende vleermuizen (watervleermuis, ruige dwergvleermuis, rosse vleermuis). Effecten op verblijfplaatsen van vleermuizen kunnen derhalve worden uitgesloten.

Gelet op het feit dat er in potentie geen verblijfplaatsen van vleermuizen kunnen zijn in de bebouwing en bomen, zijn de daaraan gekoppelde vliegroutes eveneens uit te sluiten. Het is daarnaast uitgesloten dat er een vleermuisvliegroute in het gebied bevindt doordat binnen het plangebied geen opgaande doorgaande elementen zijn die een route tussen foerageergebied en zomerverblijfplaatsen kunnen vormen. De haag is onvoldoende opgaande om zo'n element te vormen. Effecten op vliegroutes kunnen derhalve niet worden uitgesloten.

Het voorkomen van migratieroutes wordt uitgesloten omdat grootschalige landschapselementen zoals dijken en rivieren niet aansluiten op het plangebied van hotel – restaurant Harmonie te Giethoorn.

Met de realisatie van de plannen zal het gebied van vorm veranderen. Onder andere een weiland verwijnt en wordt gedeeltelijk omgezet tot natuur en water. Dit vormt ook weer foerageergebied. Effecten op de foerageermogelijkheden van vleermuizen kunnen derhalve worden uitgesloten.

4.3 Overige zoogdieren

Het is mogelijk dat mol, bosmuis en huisspitsmuis voorkomen. Voor deze algemene soorten bestaat een algemene vrijstelling van de Flora- en faunawet. Het voorkomen van matig of zwaar beschermde soorten wordt, gelet op de aanwezige ecotopen en de ligging uitgesloten. Voor waterspitsmuis is het gebied bijvoorbeeld ongeschikt doordat er een onvoldoende dekkende vegetatie is.

4.4 Broedvogels

In het haag komen broedvogels voor en langs en in het water kunnen waterhoen en meerkoet broeden. Geschikte mogelijkheden voor gebouwbewonende vogels zoals huismus en gierwaluw ontbreken. Gedurende het verkennend onderzoek zijn geen (oude) nesten aangetroffen van vogels met vaste rust- en verblijfplaatsen zoals sperwer. In verband met het voorkomen van deze algemene broedvogels is het noodzakelijk dat wordt gewerkt buiten het broedseizoen of op een manier dat vogels niet tot broeden komen

4.5 Amfibieën

Ter plaatste van het plangebied (niet het verharde deel), kunnen licht beschermde soorten voorkomen in lage dichtheid zoals gewone pad. Voor de algemene licht beschermde soorten bestaat een algemene vrijstelling van de Flora- en faunawet. Het voorkomen van matig en zwaar beschermde soorten wordt uitgesloten op basis van aanwezige ecotopen en de verspreiding (Cremers & Delft, 1999) van matig en zwaar beschermde amfibieën. De natuur- en waterontwikkeling kan hierin wel verandering in brengen. Het gebied wordt hierdoor geschikter voor amfibieën. Negatieve effecten op amfibieën worden derhalve uitgesloten.

4.6 Vissen

Met de realisatie van de plannen wordt meer oppervlaktewater gerealiseerd met natuurvriendelijke oevers. Dit komt ten goede aan (beschermde) vissen. Negatieve effecten op vissen worden derhalve uitgesloten.

4.7 Reptielen

Gezien de huidige inrichting ten opzichte van de verspreiding van reptielen (zie Ravon.nl), de ligging en de aanwezige ecotopen (weiland) kan de aanwezigheid van reptielen worden uitgesloten.

4.8 Overige

Gezien de huidige aanwezige ecotopen kan de aanwezigheid van beschermde geleedpotigen en mollusken (o.a. brede geelgerande waterroofkever en zeggekorfslak) worden uitgesloten.

5. SAMENVATTENDE CONCLUSIE

Er zijn plannen voor de uitbreiding van hotel – restaurant Harmonie te Giethoorn. Deze activiteit zou kunnen samen gaan met effecten op planten- en diersoorten die beschermd zijn via de Flora- en faunawet. Op grond hiervan is een verkennend veldonderzoek uitgevoerd naar het voorkomen van beschermde planten- en diersoorten.

Er is vastgesteld dat er algemene kleine grondgebonden zoogdieren en amfibieën kunnen voorkomen in en direct rond het plangebied. Voor deze soorten bestaat een algemene vrijstelling van de Flora- en faunawet. Daarnaast komen er algemene broedvogels voor. In verband met het voorkomen van deze algemene broedvogels wordt aangeraden om te werken buiten het broedseizoen of op een manier dat de vogels niet tot broeden komen. Er is verder vastgesteld dat er vleermuizen vliegen in lage dichtheid. Gedurende en na realisatie van de plannen kunnen deze soorten er blijven vliegen. Effecten op vleermuizen worden derhalve uitgesloten. Het voorkomen van overige beschermde soorten is uitgesloten.

Op grond van bovenstaande analyse worden effecten op matig en zwaar beschermde planten- en diersoorten uitgesloten; de uitbreiding van hotel – restaurant Harmonie is niet in strijd met het gestelde binnen de Flora- en faunawet.

GERAADPLEEGDE LITERATUUR

Literatuur

- Bink, F.A., 1992. Ecologische Atlas van de dagvlinders van Noordwest-Europa. Schuyt en Co Uitgevers en Importeurs BV, Haarlem.
- Broekhuizen, S., Hoekstra, B., Laar. V. van, Smeenk, C., Thissen, J.B.M., 1992. Atlas van de Nederlandse Zoogdieren. KNNV 1-336.
- Cremers, R., Delft, J., 1999. De amfibieën en reptielen van Nederland. KNNV-Uitgeverij.
- EEG, 1979. Richtlijn 79/43/EEG inzake het behoud van de Vogelstand. Publicatieblad Europese Gemeenschap, nummer L. 103.
- EEG, 1992. Richtlijn 92/43/EEG inzake de instandhouding van wilde flora en fauna. Publicatieblad van de Europese Gemeenschap, nummer L. 206/7.
- Gerstmeier, R., Romig, T., 1997. Zoetwatervissen van Europa, Tirion, Baarn, 1-368.
- Hustings, F., Vergeer, J.W., Eekelder, P., 2002. Atlas van de Nederlandse broedvogels 1998-2000. Nationaal Natuurhistorisch Museum Leiden, SOVON, Beek-Upbergen, 1-584.
- Limpens, H., Mostert, K., Bongers, W., 1997. Atlas van de Nederlandse vleermuizen. KNNV, Utrecht, 1-260.
- Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie, Dienst Regelingen, 2009a. Aangepaste lijst jaarrond beschermde vogelnesten ontheffing Flora- en faunawet ruimtelijke ingreep. Ministerie van ELI (Dienst Regelingen), Den Haag.
- Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie, Dienst Regelingen, 2009b. Uitleg aangepaste beoordeling ontheffing ruimtelijke ingrepen Flora- en faunawet. Ministerie van ELI (Dienst Regelingen), Den Haag.
- Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij, 2004. Rode lijsten diverse soortgroepen.
- Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij, 2009. Rode lijsten diverse soortgroepen.
- Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij, 1998. Wet van 25 mei 1998, houdende regels ter bescherming van in het wild levende planten en diersoorten (Flora en Faunawet). Staatsblad van het Koninkrijk der Nederlanden 402, 1-37.
- SOVON, 1987. Atlas van de Nederlandse broedvogels.
- Nie, H.W. de, 1996. Atlas van de Nederlandse Zoetwatervissen. Media Publishing, Doetinchem, 1-151.
- Spikmans, F, Jong, T. de, 2006. Het waarnemen van zoetwatervissen, Nijmegen, 1-55.

Website

- www.ravon.nl
- www.waarneming.nl
- www.sovon.nl
- www.telmee.nl
- www.zoogdiervereniging.nl

BIJLAGEN

1. PLANGEBIED



2. BEGRIPPEN

Baltsplaats	Plaats waar een vleermuis al roepend rondvliegt in de herfst en die doorgaans wordt verdedigd tegen andere mannetjes.
Foerageergebied	Een gebied waar een vleermuis of een groep van vleermuizen foerageert. Dat gebied wordt regelmatig bezocht door vleermuizen om in te foerageren en dat doorgaans meerdere foerageerplaatsen kent die langere tijd worden gebruikt.
Foerageerplaats	Plek (jachtplek) waar wordt gejaagd door vleermuizen. De plek kan in de directe omgeving van de kolonieplaats liggen maar ook kilometers verderop.
Kolonie	Groep vleermuizen (kleine groep mannetjes of meestal grotere groep vrouwtjes, soms gemengd (soorten, geslacht)) die in het voorjaar tot de herfst bijeen blijven. De groep kan zich vestigen in gebouwen (in spouwmuren of onder daklijsten e.d.) of bomen (spechtengaten, scheuren). Een groep vrouwelijke vleermuizen wordt ook wel aangeduid als een kraamkolonie. In zo'n groep worden jongen geboren en grootgebracht. Een kolonie maakt vaak gebruik van meerdere verblijfplaatsen die soms gelijktijdig worden gebruikt.
Migratieroute	Een vaste route van zomerverblijfplaats naar winterverblijfplaats en visa versa (zie ook vliegroute) of een route in een andere tijd; bijvoorbeeld tussen foerageerplaatsen.
Paarplaats	Territorium van territoriale mannetjes. Voor de ruige dwergvleermuis en de rosse vleermuis is dit doorgaans te vinden in boomholten. Voor de laatvlieger en de dwergvleermuis is dit te vinden in gebouwen. Voor de watervleermuis is dit te vinden in bomen en later, tegen de winter, zijn ze te vinden in overwinteringverblijven. Het mannetje vormt een harem met meerdere vrouwtjes. De paartijd valt in de herfst (uitgezonderd de grootoorvleermuis waarbij het in april valt (vroege voorjaar)). De hier geschetste situatie van de paring wordt in dit rapport omschreven als "herfst situatie".
Verblijfplaats	Een object (huis, boom, bunker, grot, kast en dergelijke) waarin een of meerdere vleermuizen verblijven (overdag of 's winters permanent).
Vliegroute	Route die door vleermuizen elke avond wordt gebruikt om van de kolonieplaats naar foerageergebied te vliegen en visa versa (zie ook migratieroute). Vrouwtjes met jongen keren soms midden in de nacht terug om de jongen te zogen en gebruiken dan de route. Vliegroutes liggen over het algemeen langs lijnvormige (landschaps)elementen als bomenlanen, huizenrijen e.d. De functies zijn beschutting bij windrig en koud weer, oriëntatie in verband met de echolotatie-geluiden en het vinden van voedsel.
Voorbijvliegend	Vleermuizen die voorbijvliegen, niet via een vaste route. Het betreft meestal zwervers of trekkers.
Zwermen	Direct na het uitvliegen, naar vooral voor het invliegen bij een kolonie zwemt een deel van de kolonie rond de kolonieplaats. Zwermgedrag is derhalve een indicatie voor een eventuele kolonieplaats.
Winterverblijfplaats	Een verblijfplaats waar in de winter een of meerdere vleermuizen in winterslaap (hybernation) gaan. Deze ruimte is doorgaans donker, heeft een hoge luchtvochtigheid en

temperatuurwisselingen zijn nihil.

Zomerverblijfplaats Een verblijfplaats die gebruikt wordt door vleermuizen die niet in winterslaap zijn waarvan niet aangetoond is dat het een kraamverblijfplaats dan wel een paarverblijfplaats is. In sommige gevallen vormen bijvoorbeeld mannetjes kleine groepjes.

Postbus 367
6700 AJ Wageningen
Tel: 0317-428694
Fax: 0317-450601

BIJLAGE 2

Een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek door middel van boringen voor een terrein langs de Beulakerweg te Giethoorn, gemeente Steenwijkerland (O)

K.A. Hebinck

ARC-Rapporten 2012-96

Geldermalsen
2012
ISSN 1574-6887



Colofon

Een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek door middel van boringen voor een terrein langs de Beulakerweg te Giethoorn, gemeente Steenwijkerland (O)

ARC-Rapporten 2012-96
ARC-Projectcode 2012/212

Beheer en plaats van documentatie
Archaeological Research & Consultancy

Tekst
K.A. Hebinck
Afbeeldingen
K.A. Hebinck
Redactie
H. Buitenhuis

Versie 1.1, 19 juli 2012

Autorisatie — A.J. Wullink



Uitgegeven door
ARC bv
Postbus 41018
9701 CA Groningen

ISSN 1574-6887

Geldermalsen, 2012

Een recente lijst van de ARC-Rapporten is te vinden op www.arcbv.nl

Inhoud

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding tot het onderzoek	4
1.2	Ligging en beschrijving van het onderzoeksgebied	4
1.3	Overzicht van de geplande werkzaamheden	4
1.4	Doel van het inventariserend veldonderzoek	4
1.5	Werkwijze	5
2	Resultaten bureau-onderzoek	7
2.1	Bekende aardwetenschappelijke waarden	7
2.2	Bekende archeologische waarden	7
2.3	Historische situatie	7
2.4	Gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel	8
3	Resultaten inventariserend veldonderzoek	9
3.1	Booronderzoek	9
4	Conclusies en aanbevelingen	10
5	Samenvatting	11
	Bijlagen	20

Projectgegevens

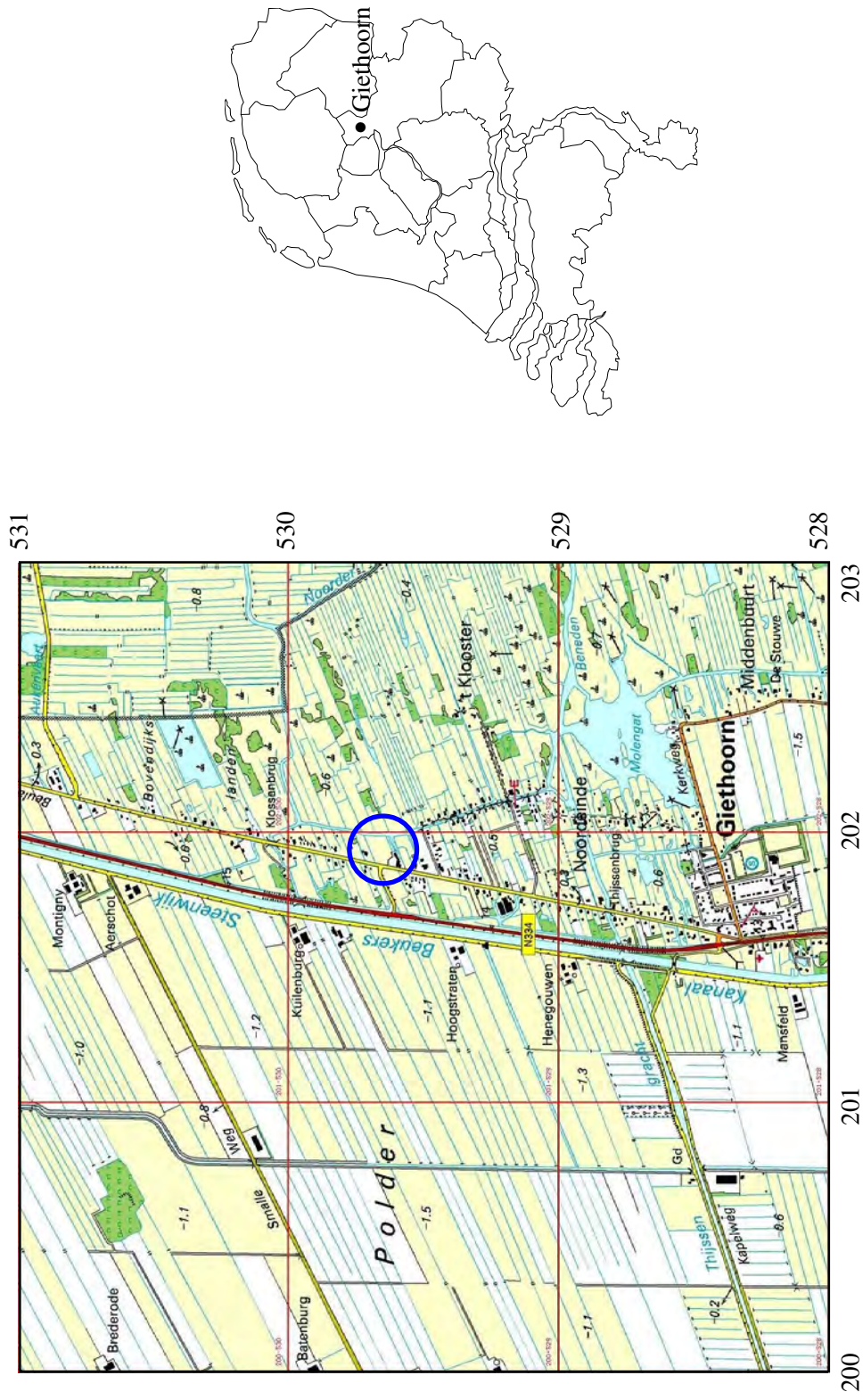
Projectnaam	De Harmonie
Projectcode	2012/221
Type onderzoek	Bureauonderzoek en verkennend booronderzoek
CIS-code	52.762
Projectleider	drs. K.A. Hebinck
Contact	0345-620106, k.hebinck@arcbv.nl
Opdrachtgever	Buro Vijn, dhr. E. Venema
Contact	058-2564060, evenema@burovijn.nl
Bevoegde overheid	Gemeente Steenwijkerland
Contact	140521
Toetsing	Het Oversticht, drs. M. Nieuwenhuis
Contact	038-4213257, mnieuwenhuis@oversticht.nl

Locatiegegevens

Toponiem	De Harmonie
Plaats	Giethoorn
Gemeente	Steenwijkerland
Provincie	Overijssel
Kaartblad	16A
Centrum-coördinaten	201.922/529.662
Oppervlakte	ca. 1 ha.

Samenvatting

Aardwetenschappelijke waarden	Formatie van Nieuwkoop op Boxtel, ontgonnen veenvlakte met petgaten, meerveengronden op zand zonder humuspodzol beginnend ; 120 cm -mv , grondwatertrap II
Archeologische waarden	Geen bekende waarden op locatie. In direct omgeving één waarneming bekend uit Late Middeleeuwen.
Historische waarden	Onbebouwd vanaf begin 19e eeuw en in gebruik als weiland. Ligging langs ontginningsas.
Verwachting	Hoge trefkans resten uit periode vanaf Late Middeleeuwen. Lage trefkans resten uit de prehistorie.
Resultaten	Bodemopbouw grotendeels intact, veen op dekzand zonder podzol, geen archeologische indicatoren, geen vervolg.



Afbeelding 1. Topografische kaart van de onderzoekslocatie (blauw omcirkeld) en omgeving, voorzien van RD-coördinaten. Bron: Topografische Dienst Nederland.

1 Inleiding

1.1 Aanleiding tot het onderzoek

In opdracht van de Buro Vijn heeft Archaeological Research & Consultancy (ARC bv) een bureau-onderzoek en karterend inventariserend veldonderzoek door middel van boringen uitgevoerd voor een terrein langs de Beulakerweg te Giethoorn.

Aanleiding tot dit onderzoek vormt de aanvraag van een bouwvergunning voor de uitbreiding van het hotel. Conform de Wet op de archeologische monumentenzorg¹ dient het plangebied eerst te worden onderzocht op de aanwezigheid van archeologische waarden.

Het veldonderzoek is verricht op 12 juli 2012 door drs. K.A. Hebinck. Voorafgaand is het bureauonderzoek uitgevoerd. Het archeologisch onderzoek is uitgevoerd conform de eisen die gesteld worden in de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA versie 3.2).²

1.2 Ligging en beschrijving van het onderzoeksgebied

De onderzoekslocatie ligt ten oosten van de Beulakerweg en ten noorden van Giethoorn. De ligging van de onderzoekslocatie is weergegeven in afbeelding 1. De onderzoekslocatie is momenteel onbebouwd en in gebruik als weiland. Het terrein heeft een oppervlakte van ca. 1 hectare en ligt op een hoogte van 0,3 tot 0,6 m –NAP.

1.3 Overzicht van de geplande werkzaamheden

De geplande werkzaamheden bestaan uit de uitbreiding van het huidige hotel. De exacte inrichting is bij het schrijven van dit rapport nog niet bekend. De nieuwbouw is gepland in het zuidwestelijk deel van het terrein. Voor de fundering hiervan wordt, afgezien van de palen, uitgegaan van een verstoringsdiepte van ca. 1 m –mv. Daarnaast zullen enkele nieuwe sloten gegraven worden. De exacte diepte hiervan is nog niet bekend. In het noordelijk deel van het plangebied zal een parkeerplaats worden gerealiseerd. De bodemverstoringen hiervoor zullen beperkt blijven tot een diepte van ca. 30 cm –mv.

1.4 Doel van het inventariserend veldonderzoek

Bureau-onderzoek

Doel van het bureau-onderzoek is het verkrijgen van inzicht in bekende en te verwachten archeologische waarden in en om het plangebied. Op basis van de verkre-

¹In werking getreden op 1 september 2007.

²De inhoud van de KNA kan worden geraadpleegd op www.sikb.nl.

gen informatie wordt een archeologisch verwachtingsmodel voor de onderzoekslocatie opgesteld. Hierin wordt beschreven of er archeologische resten aanwezig (kunnen) zijn in het plangebied, wat de potentiële aard en omvang hiervan zijn en of de voorgenomen werkzaamheden in het plangebied een bedreiging vormen voor het bodemarchief. Indien dit het geval is, wordt geadviseerd op welke wijze hiermee in het vervolgtraject van de plannen rekening dient te worden gehouden.

Inventariserend veldonderzoek

Het inventariserend veldonderzoek (IVO) dient ertoe het in het bureau-onderzoek voorgestelde verwachtingsmodel te verifiëren en met veldwaarnemingen te completeren. Het IVO bestaat uit drie stappen: verkennend, karterend en waarderend onderzoek. Het verkennende onderzoek richt zich op de bodemopbouw en mogelijke bodemverstoringen die de archeologische trefkans kunnen beïnvloeden. Het karterende onderzoek stelt vast of er al dan niet archeologische waarden aanwezig zijn. Het waarderende onderzoek bepaalt de waarde van de archeologische resten. Het huidige onderzoek is uitgevoerd als karterend onderzoek.

1.5 Werkwijze

Bureau-onderzoek

Voor het bureau-onderzoek wordt bronnenmateriaal uit diverse disciplines geraadpleegd en geïntegreerd tot een archeologisch verwachtingsmodel. Op basis van geologische, geomorfologische en bodemkundige kaarten en het Actueel Hoogtebestand Nederland (AHN)³ wordt een beeld geschetst van de landschappelijke ontwikkeling van de omgeving van de onderzoekslocatie. Deze landschappelijke ontwikkeling geeft inzicht in de potentiële bewoonbaarheid van de locatie. Voor de beschrijving van de archeologische waarden wordt gebruik gemaakt van Archis2, de online archeologische database van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE): de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) en de Archeologische Monumenten Kaart (AMK), en, indien van toepassing, van informatie over eerder gedaan onderzoek en archeologische waarnemingen. Naast deze informatie wordt, als deze voorhanden zijn, ook gebruik gemaakt van provinciale en gemeentelijke beleids- en verwachtingskaarten. Voor onderhavig onderzoek is gebruik gemaakt van de archeologische beleidsnota en verwachtingskaart van de gemeente Steenwijkerland (Sueur & Schrijvers 2006). De historische ontwikkeling wordt beschreven aan de hand van historisch-topografisch kaartmateriaal en historische bronnen. Hierbij wordt, voor zover bekend, ook ingegaan op eventuele (sub)recente verstoringen die de archeologische verwachting beïnvloeden.

Inventariserend veldonderzoek

Het IVO is uitgevoerd als een verkennend booronderzoek. Hiertoe zijn acht boringen verspreid over de onderzoekslocatie geplaatst. De boringen zijn doorgezet tot minstens 30 cm in de C-horizont van het onderliggende dekzand. De positie van de boringen is ingemeten met behulp van GPS en meetlinten, en de maaiveldhoogte

³ www.ahn.nl

is bepaald met behulp van het AHN. Voor het boren is gebruikgemaakt van een edelmanboor met een diameter van 7 cm en een guts met een diameter van 3 cm. De bodemopbouw is beschreven volgens de Archeologische Standaard Boorbeschrijvingsmethode (Bosch 2005). Het opgeboorde materiaal doorzocht op de aanwezigheid van archeologische indicatoren zoals aardewerkfragmenten, houtskool, vuursteen, natuursteen, verbrand leem en bot. Vanwege de aanwezige verharding is er geen oppervlaktekartering uitgevoerd.

2 Resultaten bureau-onderzoek

2.1 Bekende aardwetenschappelijke waarden

De onderzoekslocatie ligt in het noordelijk veengebied. De ontwikkeling van dit gebied hangt in hoge mate samen met de Holocene zeespiegelstijging en de daarmee samenhangende stijging van het grondwaterniveau. In het Laat-Glaciaal - (13.000 – 10.000 jaar geleden) werden eolische dekzanden (Formatie van Bostel, Laagpakket van Wierden) afgezet in de vorm van ruggen en laagten. Aan het begin van het Holoceen was hierdoor sprake van een golvend dekzandrelief (De Mulder et al. 2003, Berendsen 2005).

In het eerste deel van het Holoceen (vanaf ca. 10.000 jaar geleden) konden zich in dit pakket pleistocene afzettingen bodems ontwikkelen. Door het grove en arme moedermateriaal bestonden deze bodems op de hogere, droge zandgronden voornamelijk uit podzolgronden. In het Holoceen stijgt, door het afsmelten van de ijskappen na het Weichselien, ook de zeespiegel. Door de hiermee gepaard gaande stijging van de grondwaterspiegel ontstaan in het Nederlandse kustgebied uitgestrekte veenmoerassen, die zich kunnen uitbreiden over de hogergelegen zandgronden. Vanaf de Late Middeleeuwen is het veengebied ontgonnen.

Op de geomorfologische kaart (afb. 2) ligt de onderzoekslocatie binnen een ontgonnen veenvlakte met petgaten (2M47). Het gebied ten westen van de onderzoekslocatie is weergegeven als vlakte van ten dele verspoelde dekzanden (2M14), waarin ook enkele dekzandruggen (3L5) herkenbaar zijn. Volgens de bodemkaart (afb. 4) zijn er op de onderzoekslocatie meerveengronden op zand zonder humuspodzol, beginnend ondieper dan 120 cm –mv (zVz). Hieruit blijkt, dat het dekzand dicht onder het maaiveld voorkomt. Meerveengronden zijn dun bezande veengronden, die veelal voorkomen op plekken waar vroeger meren lagen (De Bakker & Schelling 1989). In de vlakte van verspoelde dekzanden ten westen van de onderzoekslocatie zijn moerige eerdgronden te vinden

2.2 Bekende archeologische waarden

In de omgeving van de onderzoekslocatie zijn geen archeologische monumenten aanwezig. Ook is er slechts één waarneming bekend. Het betreft de vondst van een netverzwaarder uit de Late Middeleeuwen tot Nieuwe Tijd op ca. 400 meter ten zuidoosten van de onderzoekslocatie. Voor een terrein langs de Beulakerweg, ten noorden van de onderzoekslocatie, is in 2007 een booronderzoek uitgevoerd. (onderzoeksnr. 17052). Bij dit onderzoek zijn geen aanwijzingen gevonden voor de aanwezigheid van archeologische resten (Van Hoof 2007).

2.3 Historische situatie

De onderzoekslocatie ligt langs één van de ontginningsassen van Giethoorn uit ca. de 15e tot 16e eeuw (zie afb. 6). Op de kadastrale minuut uit begin 19e eeuw

(afb. 7) is te zien, dat de onderzoekslocatie destijds onbebouwd was en in gebruik was als weiland. Op de topografische kaart uit begin 20e eeuw (afb. 8) is te zien, dat er toen nog weinig verandering in die situatie gekomen was en dat de locatie, net als nu nog steeds, in gebruik was als weiland.

2.4 Gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel

De onderzoekslocatie ligt op de archeologische verwachtingskaart van de gemeente Steenwijkerland (zie afb. 6) binnen een archeologisch aandachtsgebied (catalogusnr. 91). Dit betreft één van de ontginningsassen van Giethoorn, die dateert uit vanaf ca. 1500 n. Chr.. Hierdoor heeft de onderzoekslocatie een hoge verwachting op archeologische resten uit de periode vanaf de 15e eeuw. De archeologische resten kunnen direct aan het maaiveld verwacht worden in de top van het veen. De mogelijk aanwezige archeologische resten zullen vooral bestaan uit anorganische resten zoals aardewerk, stenen artefacten en metaal. Door de hoge grondwaterstanden kunnen daarnaast ook organische resten zoals hout en bot bewaard gebleven zijn.

Indien er in de top van het dekzand onder het veen nog sprake is van een hoger gelegen dekzandrug met intact podzolprofiel, kunnen er in de top van het dekzand nog archeologische resten uit de steentijd verwacht worden. Er zijn echter geen aanwijzingen voor de aanwezigheid van een dekzandrug, waardoor de verwachting voor deze periode laag is.

3 Resultaten inventariserend veldonderzoek

3.1 Booronderzoek

Bij het verkennend booronderzoek zijn in totaal acht boringen gezet tot een diepte van 100 tot 160 cm –mv. De locaties van de boringen zijn weergegeven in afbeelding 9. De boorstaten zijn weergegeven in bijlage 1.

Bodemopbouw

De bodem op de onderzoekslocatie bestaat uit een 20 tot 40 cm dikke bouwvoor van zwak tot sterk zandig veen. Ter plaatse van de boringen 1 en 4–6 is een 35 tot 60 cm dik pakket zand opgebracht. Hieronder is in alle boringen mineraalarm rietveen aanwezig. Deze veenlaag heeft een dikte van 25 (boring 2) tot 80 cm (boring 8). Onder het veen is vanaf een diepte van 45 tot 130 cm –mv donkergeel tot licht geelgrijs, zwak siltig zand aanwezig. De top van dit zand bevat veelal humeuze vlekken.

Interpretatie

Uit de hierboven beschreven bodemopbouw blijkt, dat de bodem binnen de onderzoekslocatie grotendeels intact is. De bodem bestaat uit een dekzandlandschap dat is afgedekt door veen. In de top van het dekzand is geen podzolbodem aangetroffen. Hieruit blijkt, dat het dekzand ter plaatse van de onderzoekslocatie laaggelegen was en relatief hoge grondwaterstanden kende. Hierdoor was het waarschijnlijk niet aantrekkelijk voor bewoning. Dit niveau heeft dan ook een lage verwachting voor archeologische resten.

Het dekzand wordt afgedekt door een dunne veenlaag. Dit veen is op de onderzoekslocatie bezand om het geschikt te maken voor bewerking en heeft daardoor overal een zandige top. In het veen zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen die kunnen wijzen op de aanwezigheid van (intacte) archeologische resten.

4 Conclusies en aanbevelingen

Op basis van het veldonderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

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

Door het ontbreken van aanwijzingen voor de aanwezigheid van archeologische resten binnen de onderzoekslocatie, zijn er vanuit archeologisch oogpunt geen bezwaren tegen de voorgenomen werkzaamheden. Geadviseerd wordt om de locatie vrij te geven.

Het is aan de bevoegde overheid, gemeente Steenwijkerland, om op basis van dit advies een besluit te nemen ten aanzien van het vervolgtraject. Indien geen vervolgonderzoek noodzakelijk is, blijft de archeologische meldingsplicht van kracht. Wanneer tijdens de graafwerkzaamheden archeologische sporen of resten worden aangetroffen, dan dient dit, conform art. 53 van de Wamz, onverwijld te worden gemeld bij de bevoegde overheid.

Als er vanuit de bevoegde overheid geen op- of aanmerkingen op deze rapportage komen, dan kan deze versie als de definitieve worden beschouwd.

5 Samenvatting

In opdracht van de Buro Vijn heeft Archaeological Research & Consultancy (ARC bv) een bureauonderzoek en karterend inventariserend veldonderzoek door middel van boringen uitgevoerd voor een terrein langs de Beulakerweg te Giethoorn. Aanleiding voor het onderzoek vormt de voorgenomen uitbreiding van het bestaande hotel. Het veldonderzoek heeft tot doel om de archeologische verwachting te verfijnen door middel van veldwaarnemingen en zo tot een advies te komen met betrekking tot eventuele vervolgstappen in de AMZ-cyclus.

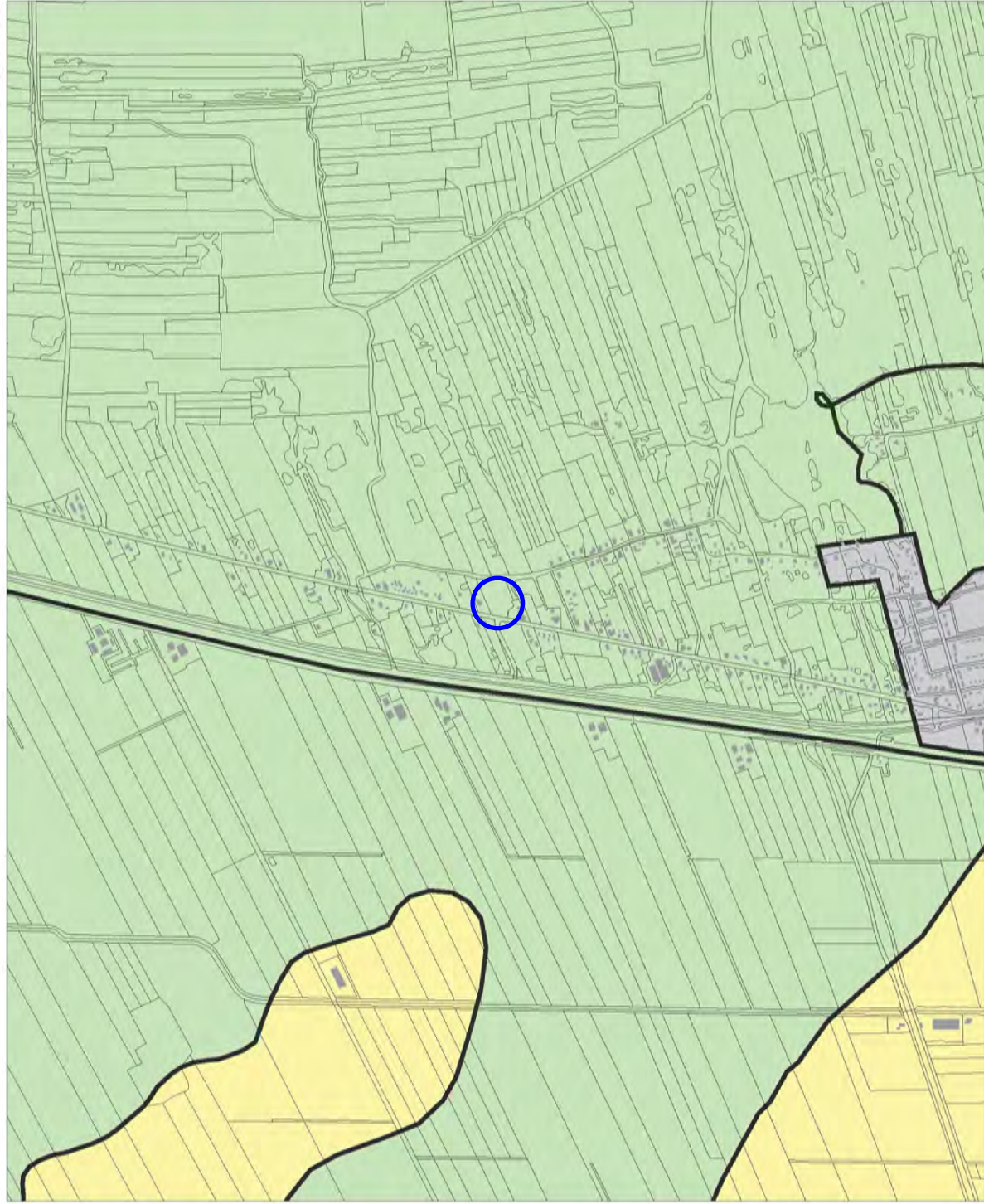
De onderzoekslocatie ligt in een veengebied, langs één van de ontginningsassen van Giethoorn die dateert uit vanaf ca. 1500 n. Chr.. Hierdoor heeft de onderzoekslocatie een hoge verwachting op archeologische resten uit de periode vanaf de 15e eeuw. Het dekzand onder het veen heeft een lage verwachting voor archeologische resten uit de steentijd.

Het veldonderzoek heeft uitgewezen dat de bodem op de onderzoekslocatie grotendeels intact is. Het bestaat uit een bezand veendek met daaronder dekzand. In het veen zijn geen aanwijzingen gevonden voor de aanwezigheid van archeologische resten uit de periode vanaf de ontginning van Giethoorn. In de top van het dekzand is geen podzolbodem aanwezig, waardoor dit niveau een lage verwachting heeft voor archeologische resten. Hierdoor worden er bij de geplande werkzaamheden waarschijnlijk geen archeologische waarden bedreigd en wordt vrijgave geadviseerd.

Literatuur

- Bakker, H. de & J. Schelling, 1989. *Systeem van bodemclassificatie voor Nederland; de hogere niveaus*. Wageningen.
- Berendsen, H.J.A., 2004. *De vorming van het land*. Assen (Fysische geografie van Nederland). 4e, geheel herziene druk.
- Berendsen, H.J.A., 2005. *Landschappelijk Nederland. De fysisch-geografische regio's*. Assen.
- Bosch, J.H.A., 2005. *Archeologische Standaard Boorbeschrijvingsmethode. Op basis van de Standaard Boor Beschrijvingsmethode, versie 5.2*. Utrecht (TNO-rapport NITG 05-043-A).
- Brandt, R.W. et al. (red.), 1992. *ARCHIS. Archeologisch Basis Register, versie 1.0*. Amersfoort.
- Hoof, B.I. van, 2007. *Perceel aan de Beulakerweg te Giethoorn, gemeente Steenwijkerland; archeologisch vooronderzoek: een bureau- en karterend booronderzoek*. Weesp (RAAP-notitie).
- Mulder, E.F.J. de, M. C. Geluk, I.L. Ritsema, W. E. Westerhoff & T. E. Wong, 2003. *De ondergrond van Nederland*. Groningen/Houten.
- Sueur, C. & R. Schrijvers, 2006. *Archeologische verwachtingen- en beleidskaart voor het grondgebied van Steenwijkerland; Een aanzet tot het ontwikkelen van ruimtelijk archeologiebeleid*. Amersfoort (Vestigia-rapport V337).

203642 / 531064



200210 / 528260

Legenda

HUIZEN

TOP10 ((c)TDN)

GEOMORFOLOGIE ((c)Alterra)

- Wanden
- Hoge heuvels en ruggen
- Terpen
- Hoge duinen
- Plateaus
- Terrassen
- Plateau-achtige vormen
- Waaivormige glooiingen
- Niet-waaivormige glooiingen
- Lage ruggen en heuvels
- Weivingen
- Vlaakten
- Laagten
- Ondiepe dalen
- Matig diepe dalen
- Diepe dalen
- Water
- Bebouwing
- Overig (Dijken etc)

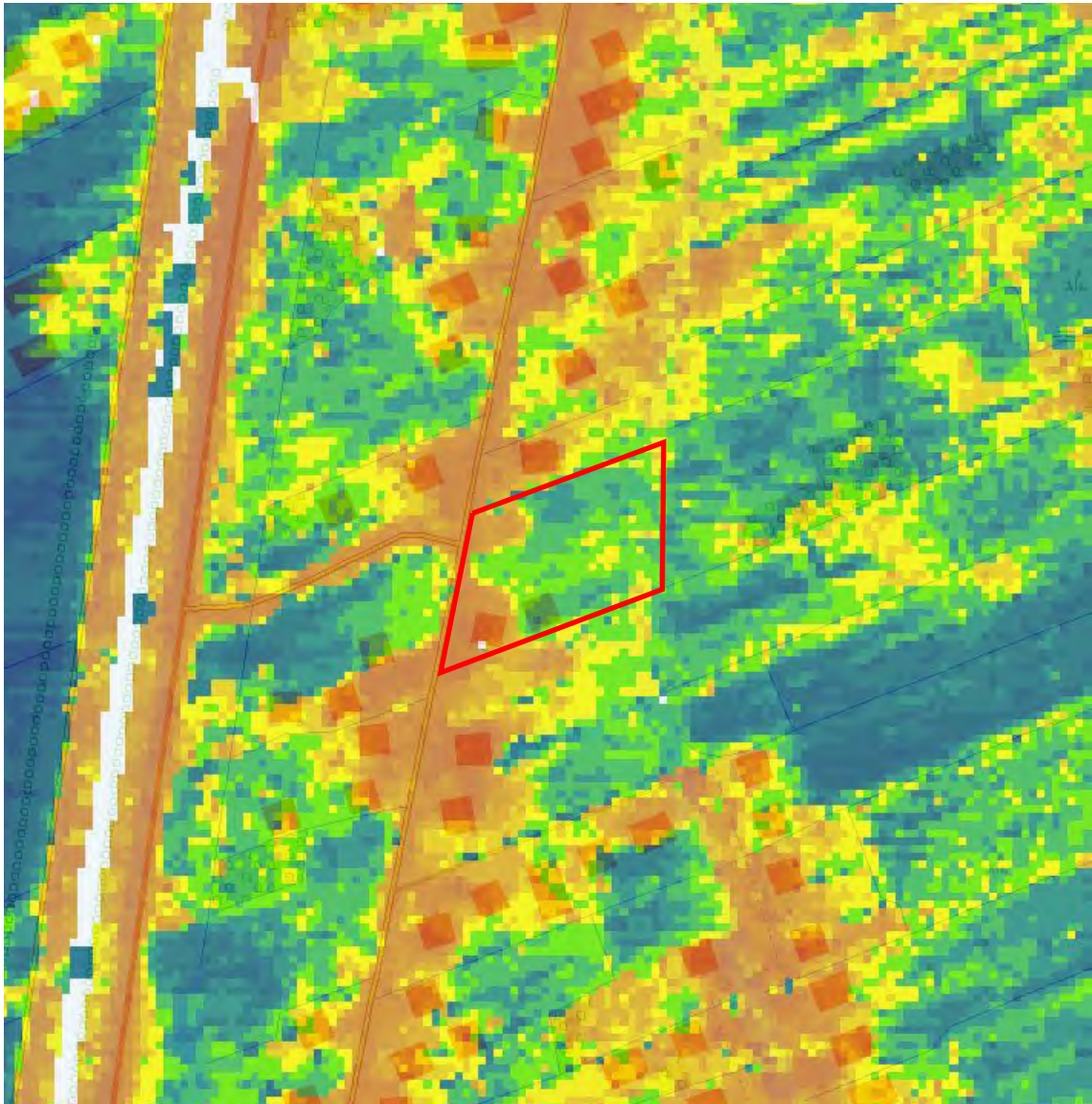
0 500 m



Archis2



Afbeelding 2. Geomorfologische kaart van de onderzoekslocatie (blauw omcirkeld) en omgeving. Bron: Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed/Archis2.



Afbeelding 3. Hoogtekaart van de onderzoekslocatie (rood omlijnd) en omgeving. Rood is hoog en blauw is laag. Bron: www.ahn.nl.

203642 / 531064



200210 / 528260

Legenda

- HUIZEN
- TOP10 ((c)TDN)
- BODEM ((c)Alterra)
 - Associaties
 - Brikgronden
 - Bebouwing
 - Dijk, bovenlandstrook
 - Dikke eedgronden
 - Fluviaale afz ouder pleistoceen
 - Groeve, gegraven, mijnstort
 - Kalksteenverweringsgronden
 - Oude rivierkleigronden
 - Overige oude kleigronden
 - Ondiepe kelleemgronden
 - Leemgronden
 - Zeekleigronden
 - Marlene afz ouder pleistoceen
 - Niet-gerijpte minerale gronden
 - Oude bewoningsplaatsen
 - Rivierkleigronden
 - Kalkh lutumarme gronden
 - Veengronden
 - Moerige gronden
 - Water, moeras
 - Podzolgronden
 - Kalkloze zandgronden
 - Kalkhoudende zandgronden



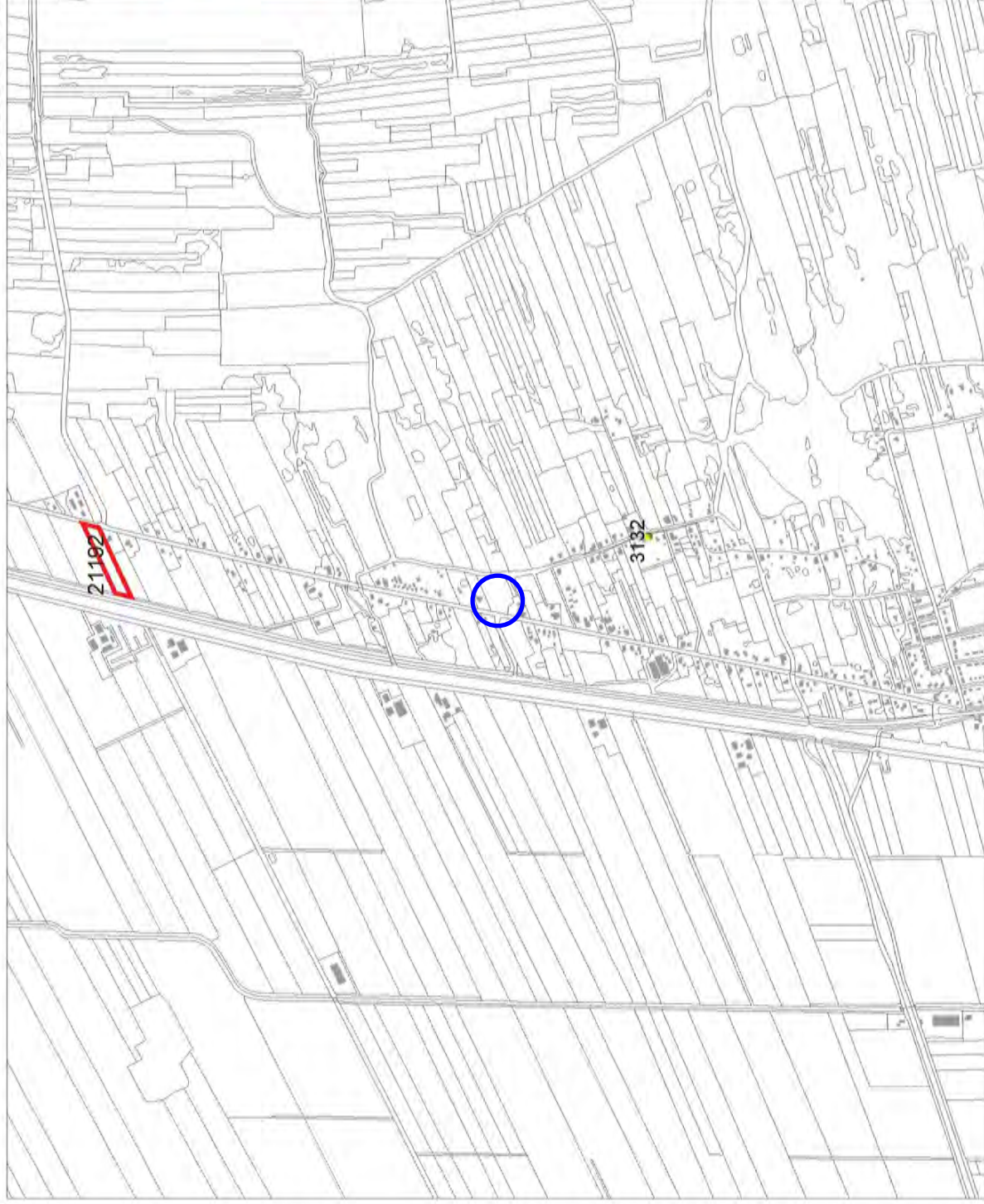
Archis2

Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
Ministerie van Onderwijs, Cultuur en
Wetenschap

Afbeelding 4. Bodemkaart van de onderzoekslocatie (rood omcirkeld) en omgeving. Bron: Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed/Archis2.

11-07-2012

203639 / 531064



200207 / 528260

Legenda

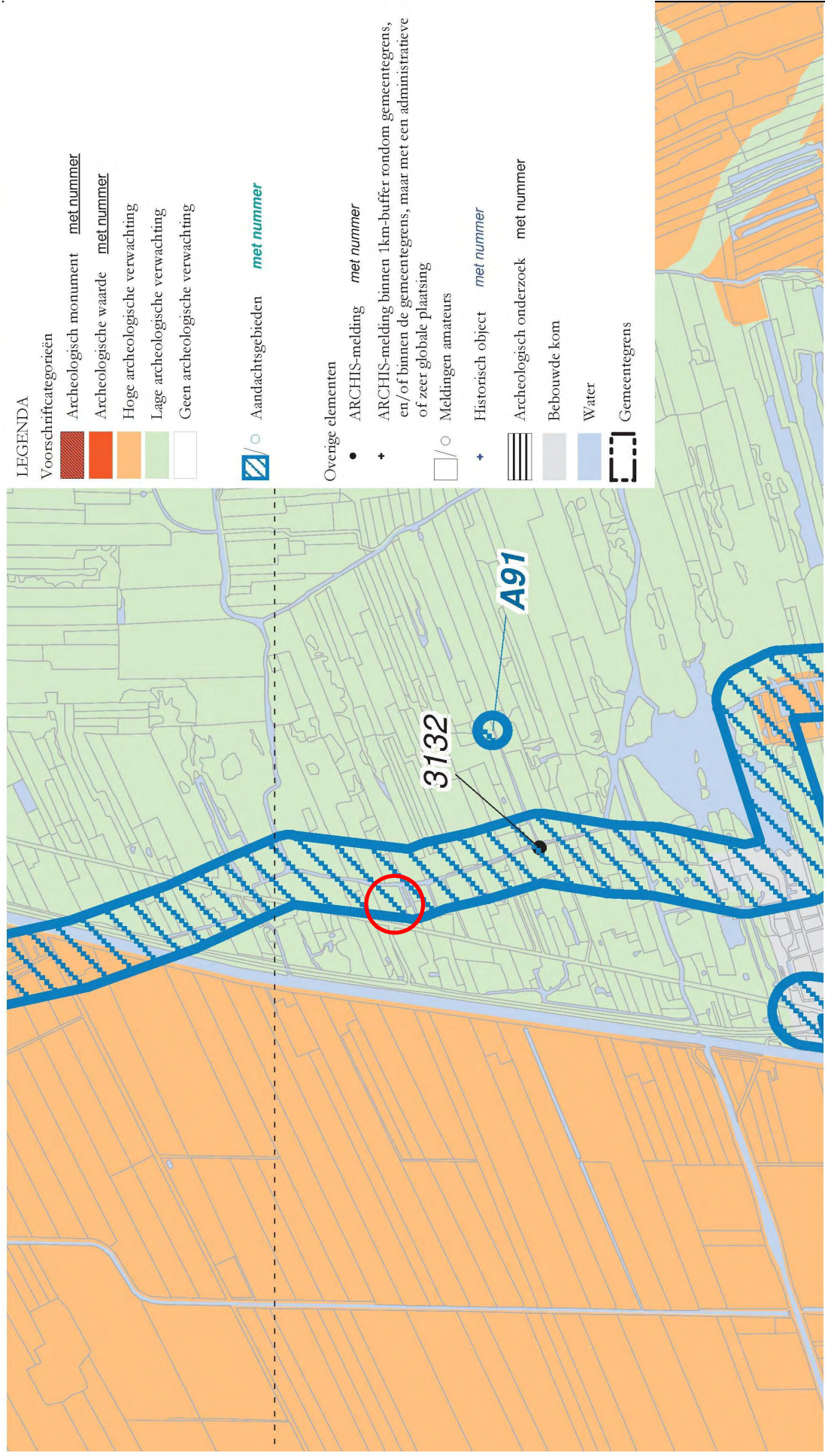
- VONDSTMELDINGEN
 -
- WAARNEMINGEN
 -
- ONDERZOEKSMELDINGEN
 -
- MONUMENTEN
 - archeologische betekenis
 - archeologische waarde
 - hoge archeologische waarde
 - zeer hoge archeologische waarde
 - zeer hoge arch waarde, beschermd
- HUIZEN
 -
- TOP10 (©TDN)
 -

0 500 m



Archis2

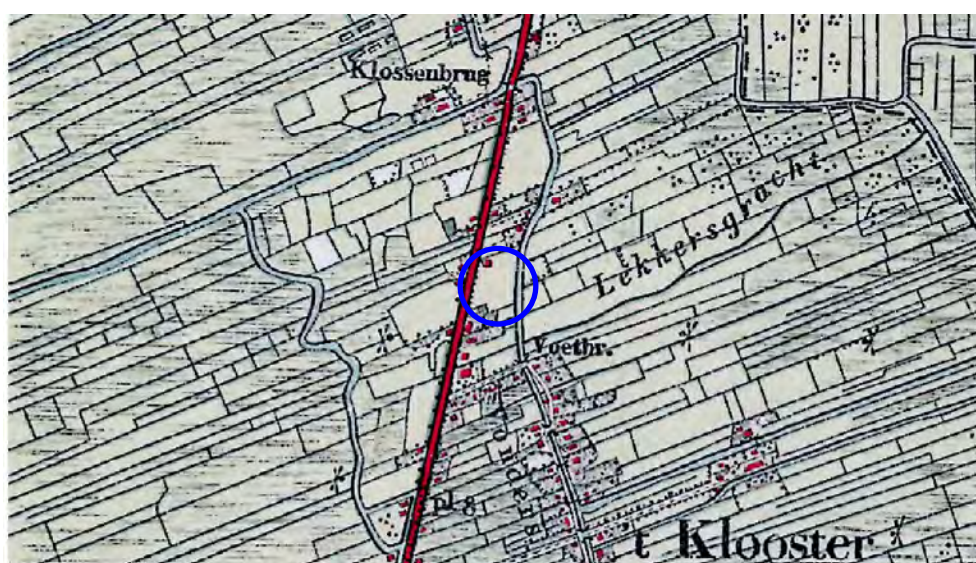




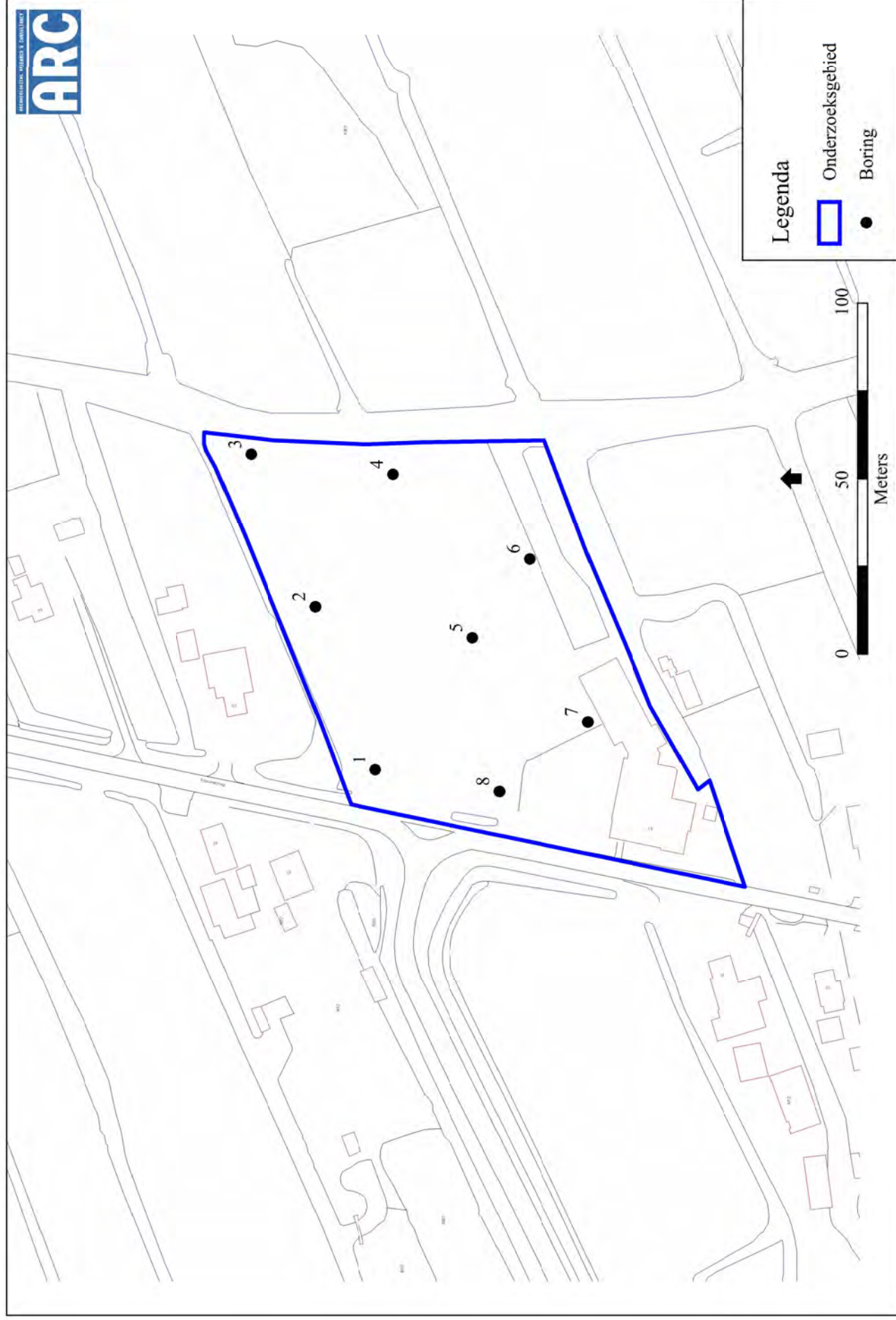
Afbeelding 6. Uitsnede van de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Wijk bij Duurstede van het onderzoeksgebied (rood omcirkeld) en omgeving.
Bron: Sueur & Schrijvers 2006.



Afbeelding 7. De onderzoekslocatie (omlijnd) op de kadastrale kaart uit begin 19e eeuw. Bron: www.watwaswaar.nl.



Afbeelding 8. De onderzoekslocatie (omcirkeld) op de topografische kaart uit 1900. Bron: www.kich.nl.



Afbeelding 9. Het onderzoeksgebied en de ligging van de boorpunten.

Bijlage 1 Boorstaten

Locatiebepaling	gemeten, GPS
Referentievlak	Normaal Amsterdams Peil
Maaiveldhoogtebepaling	geschat, actueel hoogtebestand
Nauwkeurigheid maaiveldhoogte	15 cm

De volgende afkortingen worden in de boorstaten gebruikt.

grondsoort (onderdeel lithologie)	z3	sterk zandig
V veen		
Z zand	humus (onderdeel lithologie)	
	h1	zwak humeus
bijmengsel (onderdeel lithologie)	h2	matig humeus
km mineraalarm	h3	sterk humeus
s1 zwak siltig		
s2 matig siltig		
z1 zwak zandig		

boring 1 RD-X: 201.896 RD-Y: 529.671 Boormethode: edelmanboring, guts.

diepte	lithologie	kleur	grens	
60	Zs2h3	grijsbruin	scherp	Bodemkundige interpretaties: opgebrachte grond. Opmerkingen: opgebracht zand.
130	Vkm	bruin	scherp	Veen soorten: rietveen.
145	Zs1	geelgrijs	scherp	Bodemhorizont: C. Vlekken: matig gevlekt, donker bruin. Opmerkingen: humeuze vlekken.
160	Zs1	donker geel	beëindigd	Bodemhorizont: C.

boring 2 RD-X: 201.942 RD-Y: 529.688 Maaiveld: -0,50. Boormethode: edelmanboring, guts.

diepte	lithologie	kleur	grens	
20	Vz1	donker bruin	scherp	Bodemkundige interpretaties: bouwvoor.
45	Vkm	bruin	geleidelijk	
70	Zs1	licht grijs	geleidelijk	Bodemhorizont: C. Vlekken: matig gevlekt, zwart. Opmerkingen: humeuze vlekken, verspoeld.
100	Zs1	donker geel	beëindigd	Bodemhorizont: C. Geologische interpretaties: dekzand.

boring 3 RD-X: 201.985 RD-Y: 529.707 Maaiveld: -0,50. Boormethode: edelmanboring.

diepte	lithologie	kleur	grens	
20	Vz1	donker grijsbruin	scherp	Bodemkundige interpretaties: bouwvoor.
50	Vkm	zwartbruin	scherp	
60	Zs2h2	bruingrijs	scherp	Vlekken: licht gevlekt, grijs. Opmerkingen: verspoeld.
90	Zs1	geel	scherp	Bodemhorizont: C.
100	Zs1	geelbruin	scherp	Bodemhorizont: C.
110	Zs1	licht geelgrijs	beëindigd	Bodemhorizont: C.

boring 4 RD-X: 201.980 RD-Y: 529.666 Maaiveld: -0,40. Boormethode: edelmanboring, guts.

diepte	lithologie	kleur	grens	
30	Zs1	geelgrijs	scherp	Bodemkundige interpretaties: opgebrachte grond.
40	Zs2h3	donker bruingrijs	scherp	Bodemkundige interpretaties: opgebrachte grond.
90	Vkm	bruin	scherp	Veen soorten: rietveen.
120	Zs1	geel	beëindigd	Bodemhorizont: C.

boring 5 *RD-X: 201.933 RD-Y: 529.643 Maaiveld: -0,50. Boormethode: edelmanboring, guts.*

<i>diepte lithologie</i>	<i>kleur</i>	<i>grens</i>	
35 Zs2	grijsgeel	scherp	<i>Vlekken: sterk gevlekt, bruin. Archeologische indicatoren: baksteen, spoor.</i>
70 Vkm	donker bruin	geleidelijk	<i>Bodemkundige interpretaties: opgebrachte grond.</i>
80 Vz1	donker bruin	scherp	
100 Zs1	grijsgeel	beëindigd	<i>Bodemhorizont: C.</i>

boring 6 *RD-X: 201.956 RD-Y: 529.627 Maaiveld: -0,50. Boormethode: edelmanboring.*

<i>diepte lithologie</i>	<i>kleur</i>	<i>grens</i>	
40 Zs2h2	donker grijsbruin	scherp	<i>Bodemkundige interpretaties: opgebrachte grond.</i>
80 Vkm	donker bruin	scherp	
90 Zs2h1	donker grijs	scherp	<i>Vlekken: sterk gevlekt, donker bruin.</i>
100 Zs1	grijsgeel	beëindigd	<i>Bodemhorizont: C.</i>

boring 7 *RD-X: 201.909 RD-Y: 529.611 Maaiveld: -0,40. Boormethode: edelmanboring, guts.*

<i>diepte lithologie</i>	<i>kleur</i>	<i>grens</i>	
40 Vz3	bruin grijs	scherp	<i>Bodemkundige interpretaties: bouwvoor.</i>
90 Vkm	donker bruin	scherp	
100 Zs2h2	grijs	scherp	<i>Bodemhorizont: C. Vlekken: sterk gevlekt, donker bruin.</i>
120 Zs1	licht grijsgeel	beëindigd	<i>Bodemhorizont: C.</i>

boring 8 *RD-X: 201.889 RD-Y: 529.636 Maaiveld: -0,30. Boormethode: edelmanboring, guts.*

<i>diepte lithologie</i>	<i>kleur</i>	<i>grens</i>	
20 Vz3	donker grijsbruin	scherp	<i>Archeologische indicatoren: baksteen, spoor.</i>
40 Vkm	zwart	scherp	
100 Vkm	donker bruin	scherp	
120 Zs1	grijsgeel	beëindigd	<i>Bodemhorizont: C. Laagtrends: humeus aan de top.</i>

BIJLAGE 3

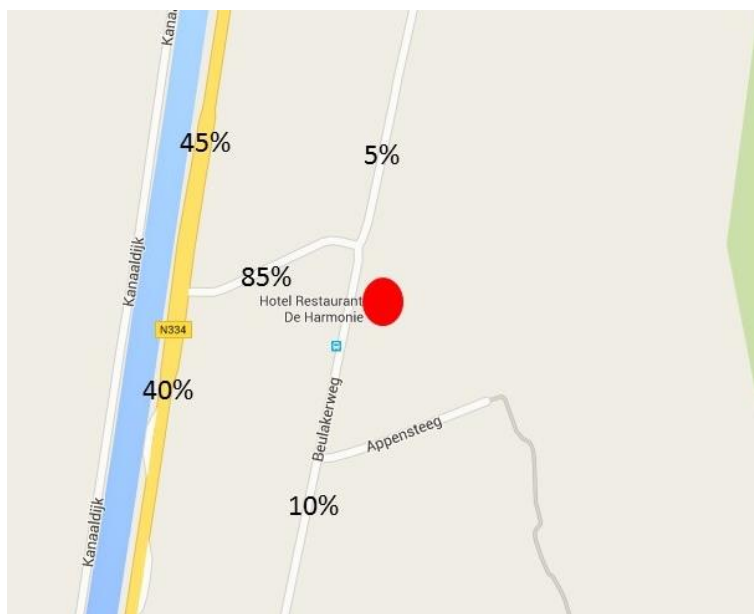
Onderwerp:	Verkeer en parkeren Hotel De Harmonie Giethoorn
Datum:	08-03-2016
Referte:	Marjoke Seidel

Ten behoeve van de uitbreiding van Hotel De Harmonie in Giethoorn is een nadere verkeersanalyse gewenst. In dit memo wordt ingegaan op de verkeersgeneratie van de uitbreiding en hoe dit verkeer over de wegenstructuur afgewikkeld wordt. Vervolgens wordt ingegaan op de parkeerbehoefte van het hotel. Tot slot volgt een berekening van de geluidsbelasting op de maatgevende woning in de autonome situatie en in de toekomstige situatie.

Verkeersgeneratie en afwikkeling

De ontwikkelingen zullen voor extra verkeersbewegingen zorgen. In de toekomstige situatie worden 30 hotelkamers extra mogelijk gemaakt. Het betreft een 4* hotel in een weinig stedelijke gemeente en de locatie ligt in het buitengebied. Op basis van het autobezit in deze gemeente worden hiervoor minimale kencijfers gehanteerd uit publicatie 317 van het CROW ('Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, 2012). De verkeersgeneratie van een 4* hotel bedraagt 24,7 mvt/etmaal per 10 kamers. Voor 30 extra hotelkamers bedraagt de toename van de verkeersgeneratie dan ook 74 mvt/etmaal.

Het plangebied wordt ontsloten aan de Beulakerweg, de parallelweg van de N334. Het verkeer zal voor het grootste deel afgewikkeld worden over de N334, naar verwachting is dit 85%. Verder zal over de Beulakerweg naar verwachting 5% van het verkeer naar het noorden gaan en 10% naar het zuiden. In figuur 1 is de verwachte verkeersverdeling te zien.



Figuur 1 Verwachte verkeersverdeling Hotel de Harmonie

In tabel 1 zijn de huidige en toekomstige intensiteiten op de omliggende wegen weergegeven. Ten behoeve van het aspect wegverkeerslawaaï zijn de verkeersintensiteiten met een autonome groei van 1% doorgerekend naar 2027.

Tabel 1 Verkeersgegevens huidige situatie en toekomstige situatie (intensiteiten in mvt/etmaal)

	Huidige intensiteit	Intensiteit 2027 excl. ontwikkeling	Toename door ontwikkeling	Toekomstige intensiteit	Toename %
Beulakerweg noord	634 (2011)	743	4	747	0,5%
Beulakerweg zuid	801 (2013)	921	7	928	0,8%
Beulakerweg west-oost	200 (2015)	225	63	288	28,0%
N334 noord	3.960 (2014)	4.507	33	4.540	0,7%
N334 zuid	3.960 (2014)	4.507	30	4.537	0,7%

¹Tussen N334 en Beulakerweg

Deze verkeersgegevens zijn benodigd voor de berekening van het uitstralingseffect verderop in deze memo. Daarnaast kan de beperkte toename van 74 mvt/etmaal gemakkelijk worden afgewikkeld worden op het wegennet.

Parkeren

Uitgangspunt is dat alle hotelgasten gebruik maken van het restaurant. In totaal zijn er 45 hotelkamers en dus circa 90 gasten. De oppervlakte van het restaurant bedraagt 400 m² bvo. Als vuistregel kan uit worden gegaan van circa 100 gasten per 200 m² bvo, waardoor het restaurant 200 zitplaatsen heeft. Uitgaande van 90 zitplaatsen voor het hotel, blijven 110 zitplaatsen voor 'externe' bezoekers over. Dit is 55% van de capaciteit van het restaurant.

Verder bestaat in de huidige situatie de mogelijkheid om gebruik te maken van rondvaartboten. Deze boten hebben een capaciteit van 4 tot 6 personen. In principe zijn de boten bedoeld voor hotelgasten, maar ze kunnen ook verhuurd worden aan mensen die niet in het hotel verblijven. De verwachting is dat driekwart van de gebruikers in het hotel verblijven. Voor rondvaartboten zijn geen parkeerkencijfers bekend. Uitgangspunt is dan ook dat er maximaal 2 parkeerplaatsen per boot nodig zijn voor de 'externe' bezoekers.

In tabel 2 is de huidige en de toekomstige parkeerbehoefte te zien. Aangezien er voor restaurants geen kencijfers voor een ligging in het buitengebied bekend is, is hierbij aangesloten bij de kencijfers voor de ligging in de rest van de bebouwde kom. Verder is aangesloten bij dezelfde uitgangspunten als voor de verkeersgeneratie.

Tabel 2 Parkeerbehoefte Hotel De Harmonie

	Aantal	Parkeerkencijfer	Parkeer-behoefte	Correctie combinatie-gebruik hotel	Gecorrigeerde parkeerbehoefte
Bestaande functies					
Hotelkamers	15 kamers	8,5 pp/10 kamers	12,75 pp	-	12,75 pp
Restaurant	400 m ² bvo	14 pp/100 m ² bvo	56,0 pp	55%	30,8 pp
Bootverhuur	15 boten	2,0 pp/boot	30,0 pp	25%	7,5 pp
Nieuwe functie					
Hotelkamers	30	8,5 pp/10 kamers	25,5 pp	-	25,5 pp
Totaal			125 pp		77 pp

De totale parkeerbehoefte bedraagt 125 parkeerplaatsen en 77 parkeerplaatsen na correctie. Aangezien het parkeerterrein van het hotel ruimte heeft voor 69 parkeerplaatsen, dient het tekort van 8 parkeerplaatsen op een flexibel in te richten overloopterrein gerealiseerd te worden. Dit overloopterrein, waar ruimte wordt geboden voor circa 30 parkeerplaatsen, komt ten noorden van het huidige parkeerterrein te liggen en voorziet in het tekort.

Wegverkeerslawaaï

In het kader van dit bestemmingsplan wordt het uitstralingseffect onderzocht. Het gaat daarbij om de effecten van de ontwikkeling met betrekking tot wegverkeerslawaaï langs de wegen die het gebied ontsluiten, daar waar sprake is van een verkeerstoename als gevolg van de daadwerkelijke ontwikkelingen. Voor toetsing van het uitstralingseffect bestaat geen wettelijk kader. In dit onderzoek is als uitgangspunt gehanteerd dat alle wegen waar sprake is van een intensiteitstoename van $\geq 25\%$ en waarlangs geluidsgevoelige bestemmingen aanwezig zijn, onderzocht moeten worden. Bij een toename van $\geq 25\%$ is er namelijk pas een significant effect op de geluidsbelasting. Bij een toename van de verkeersomvang met minder dan 25% is er sprake van een geluidstoename van minder dan 1 dB.

Uit tabel 1 blijkt dat op de Beulakerweg, de verbindingsweg tussen de N334 en de Beulakerweg, een verkeerstoename van 25% of meer zal plaatsvinden na de uitbreiding van het hotel. In de nabijheid van deze weg is een geluidsgevoelige bestemming aanwezig, Beulakerweg 28. Hiervoor is de toename van de geluidsbelasting ten gevolge van de verkeerstoename bepaald. Hierbij is voor zowel de autonome situatie als de situatie inclusief verkeerstoename geen rekening gehouden met de, op basis van de Wet geluidhinder toegestane, aftrek ex artikel 110g. De betreffende woning ligt op circa 30 m uit de as van de weg en bestaat uit twee verdiepingen. Zodoende is gerekend op hoogtes 1,5 m en 4,5 m.

Uit de berekeningen (zie bijlage 1 en 2) blijkt in de autonome situatie een geluidbelasting van maximaal 42,50 dB. In de situatie met verkeerstoename als gevolg van de uitbreiding van het hotel bedraagt deze maximaal 43,99 dB. Dit betekent dat de geluidstoename 1,49 dB bedraagt. Deze geluidstoename is niet significant, omdat een verschil van afgerond 1 dB niet hoorbaar is voor het menselijk oor. Daarnaast blijft de geluidsbelasting onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Het aspect wegverkeerslawaaï staat de ontwikkeling dan ook niet in de weg.

Conclusie

De beperkte toename kan gemakkelijk afgewikkeld worden op het wegennet. De parkeerbehoefte kan gedeeltelijk opgevangen worden op het eigen terrein. Het tekort kan opgevangen worden in het overloopegebied, ten noorden van het terrein. De geluidstoename als gevolg van de extra motorvoertuigen is niet significant. De aspecten verkeer, parkeren en wegverkeerslawaaï staan de ontwikkelingen dan ook niet in de weg.

Bijlage 1 Rekenresultaten autonome situatie

Ontvanger : **Beulakerweg 28** **Waarneemhoogte [m]** : **1,5**

Rijlijn : **Verbindingsweg**

Wegdekhoogte [m]	:	0,00	Afstand horizontaal [m]	:	30,00
Verhardingsbreedte [m]	:	5,25	Afstand schuin [m]	:	30,01
Bodemfactor [-]	:	0,68	Afstand kruispunt [m]	:	0,00
Objectfractie [-]	:	0,10	Afstand obstakel [m]	:	0,00
Zichthoek [grad]	:	127			
Wegdektype [-]	:	0 - Referentiewegdek			

Q_etmaal	:	200,00
% Daguur	:	6,70
% Avonduur	:	2,70
% Nachtuur	:	1,10

Emissiegegevens distributie per voertuigcategorie per periode in dB(A)

m	Categorie	Dag[%]	Avond[%]	Nacht[%]	km/u	C_wegdek	E_dag	E_avond	E_nacht
1	Motorrijwielen	0,00	0,00	0,00	50	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Lichte Motorvoertuigen	91,08	91,08	91,08	50	0,00	57,79	53,85	49,95
3	Middelzware Motorvoert...	6,42	6,42	6,42	50	0,00	52,78	48,83	44,93
4	Zware Motorvoertuigen	2,50	2,50	2,50	50	0,00	51,65	47,70	43,80
5	Bromfietsen	0,00	0,00	0,00	50	0,00	0,00	0,00	0,00
	Totaal	100,00	100,00	100,00			59,72	55,77	51,87
	C_optrek						--	--	--

Resultaten in dB(A)

C_reflectie	:	0,15	LAeq, dag	:	40,19
C_zichthoek	:	0,00	LAeq, avond	:	36,24
D_afstand	:	14,77	LAeq, nacht	:	32,34
D_lucht	:	0,21	Aftrek Art.110g [dB]	:	0
D_bodem	:	3,25	Lden, excl. Art.110g [dB]	:	41
D_meteo	:	1,45	Lden, incl. Art.110g [dB]	:	41

Ontvanger : **Beulakerweg 28** **Waarneemhoogte [m]** : **4,5**

Rijlijn : **Verbindingsweg**

Wegdekhoogte [m]	:	0,00	Afstand horizontaal [m]	:	30,00
Verhardingsbreedte [m]	:	5,25	Afstand schuin [m]	:	30,23
Bodemfactor [-]	:	0,68	Afstand kruispunt [m]	:	0,00
Objectfractie [-]	:	0,10	Afstand obstakel [m]	:	0,00
Zichthoek [grad]	:	127			
Wegdektype [-]	:	0 - Referentiewegdek			

Q_etmaal	:	200,00
% Daguur	:	6,70
% Avonduur	:	2,70
% Nachtuur	:	1,10

Emissiegegevens distributie per voertuigcategorie per periode in dB(A)

m	Categorie	Dag[%]	Avond[%]	Nacht[%]	km/u	C_wegdek	E_dag	E_avond	E_nacht
1	Motorrijwielen	0,00	0,00	0,00	50	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Lichte Motorvoertuigen	91,08	91,08	91,08	50	0,00	57,79	53,85	49,95
3	Middelzware Motorvoert...	6,42	6,42	6,42	50	0,00	52,78	48,83	44,93
4	Zware Motorvoertuigen	2,50	2,50	2,50	50	0,00	51,65	47,70	43,80
5	Bromfietsen	0,00	0,00	0,00	50	0,00	0,00	0,00	0,00
	Totaal	100,00	100,00	100,00			59,72	55,77	51,87
	C_optrek						--	--	--

Resultaten in dB(A)

C_reflectie	:	0,15	LAeq, dag	:	41,49
C_zichthoek	:	0,00	LAeq, avond	:	37,55
D_afstand	:	14,80	LAeq, nacht	:	33,65
D_lucht	:	0,21	Aftrek Art.110g [dB]	:	0
D_bodem	:	2,64	Lden, excl. Art.110g [dB]	:	42
D_meteo	:	0,72	Lden, incl. Art.110g [dB]	:	42

Beulakerweg 28

Rijlijn	Wegdek [-]	Afst.hr [m]	Bf [-]	F_obj [-]	LAeq ... [dB(A)]	LAeq ... [dB(A)]	LAeq ... [dB(A)]	Lden [dB]	B [dB]	Art.110g [dB]
Verbindingsw...	0	30,0	0,68	0,10	40,19	36,24	32,34	41,19	41	0
Sommatie					40,19	36,24	32,34	41,19	41	

Beulakerweg 28

Rijlijn	Wegdek [-]	Afst.hr [m]	Bf [-]	F_obj [-]	LAeq ... [dB(A)]	LAeq ... [dB(A)]	LAeq ... [dB(A)]	Lden [dB]	B [dB]	Art.110g [dB]
Verbindingsw...	0	30,0	0,68	0,10	41,49	37,55	33,65	42,50	42	0
Sommatie					41,49	37,55	33,65	42,50	42	

Bijlage 2 Rekenresultaten toekomstige situatie

Ontvanger : **Beulakerweg 28** **Waarneemhoogte [m]** : **1,5**

Rijlijn : **Verbindingsweg**

Wegdekhoogte [m]	:	0,00	Afstand horizontaal [m]	:	30,00
Verhardingsbreedte [m]	:	5,25	Afstand schuin [m]	:	30,01
Bodemfactor [-]	:	0,68	Afstand kruispunt [m]	:	0,00
Objectfractie [-]	:	0,10	Afstand obstakel [m]	:	0,00
Zichthoek [grad]	:	127			
Wegdektype [-]	:	0 - Referentiewegdek			

Q_etmaal	:	282,00
% Daguur	:	6,70
% Avonduur	:	2,70
% Nachtuur	:	1,10

Emissiegegevens distributie per voertuigcategorie per periode in dB(A)

m	Categorie	Dag[%]	Avond[%]	Nacht[%]	km/u	C_wegdek	E_dag	E_avond	E_nacht
1	Motorrijwielen	0,00	0,00	0,00	50	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Lichte Motorvoertuigen	91,08	91,08	91,08	50	0,00	59,28	55,34	51,44
3	Middelzware Motorvoert...	6,42	6,42	6,42	50	0,00	54,27	50,33	46,43
4	Zware Motorvoertuigen	2,50	2,50	2,50	50	0,00	53,14	49,19	45,29
5	Bromfietsen	0,00	0,00	0,00	50	0,00	0,00	0,00	0,00
	Totaal	100,00	100,00	100,00			61,21	57,26	53,36
	C_optrek						--	--	--

Resultaten in dB(A)

C_reflectie	:	0,15	LAeq, dag	:	41,68
C_zichthoek	:	0,00	LAeq, avond	:	37,73
D_afstand	:	14,77	LAeq, nacht	:	33,83
D_lucht	:	0,21	Aftrek Art.110g [dB]	:	0
D_bodem	:	3,25	Lden, excl. Art.110g [dB]	:	43
D_meteo	:	1,45	Lden, incl. Art.110g [dB]	:	43

Ontvanger : **Beulakerweg 28** **Waarneemhoogte [m]** : **4,5**

Rijlijn : **Verbindingsweg**

Wegdekhoogte [m]	:	0,00	Afstand horizontaal [m]	:	30,00
Verhardingsbreedte [m]	:	5,25	Afstand schuin [m]	:	30,23
Bodemfactor [-]	:	0,68	Afstand kruispunt [m]	:	0,00
Objectfractie [-]	:	0,10	Afstand obstakel [m]	:	0,00
Zichthoek [grad]	:	127			
Wegdektype [-]	:	0 - Referentiewegdek			

Q_etmaal	:	282,00
% Daguur	:	6,70
% Avonduur	:	2,70
% Nachtuur	:	1,10

Emissiegegevens distributie per voertuigcategorie per periode in dB(A)

m	Categorie	Dag[%]	Avond[%]	Nacht[%]	km/u	C_wegdek	E_dag	E_avond	E_nacht
1	Motorrijwielen	0,00	0,00	0,00	50	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Lichte Motorvoertuigen	91,08	91,08	91,08	50	0,00	59,28	55,34	51,44
3	Middelzware Motorvoert...	6,42	6,42	6,42	50	0,00	54,27	50,33	46,43
4	Zware Motorvoertuigen	2,50	2,50	2,50	50	0,00	53,14	49,19	45,29
5	Bromfietsen	0,00	0,00	0,00	50	0,00	0,00	0,00	0,00
	Totaal	100,00	100,00	100,00			61,21	57,26	53,36
	C_optrek						--	--	--

Resultaten in dB(A)

C_reflectie	:	0,15	LAeq, dag	:	42,98
C_zichthoek	:	0,00	LAeq, avond	:	39,04
D_afstand	:	14,80	LAeq, nacht	:	35,14
D_lucht	:	0,21	Aftrek Art.110g [dB]	:	0
D_bodem	:	2,64	Lden, excl. Art.110g [dB]	:	44
D_meteo	:	0,72	Lden, incl. Art.110g [dB]	:	44

Beulakerweg 28

Rijlijn	Wegdek [-]	Afst.hr [m]	Bf [-]	F_obj [-]	LAeq ... [dB(A)]	LAeq ... [dB(A)]	LAeq ... [dB(A)]	Lden [dB]	B [dB]	Art.110g [dB]
Verbindingsw...	0	30,0	0,68	0,10	41,68	37,73	33,83	42,68	43	0
Sommatie					41,68	37,73	33,83	42,68	43	

Beulakerweg 28

Rijlijn	Wegdek [-]	Afst.hr [m]	Bf [-]	F_obj [-]	LAeq ... [dB(A)]	LAeq ... [dB(A)]	LAeq ... [dB(A)]	Lden [dB]	B [dB]	Art.110g [dB]
Verbindingsw...	0	30,0	0,68	0,10	42,98	39,04	35,14	43,99	44	0
Sommatie					42,98	39,04	35,14	43,99	44	

BIJLAGE 4

This document provides you with results of a nitrogen deposition calculation performed with the AERIUS Calculator. You can use this document as a substantiation of a license under the Nature Conservation Act 1998.

The results indicate nitrogen effects of this project to her surroundings. The area includes both Natura 2000 areas as well as protected natural reserves. Only for Natura 2000 areas habitat types occur and whether the critical load is exceeded. Development room is in the current version of the Calculator is not yet visible.

The calculation of nitrogen emissions is based on the components ammonia (NH_3) and nitrogen oxides (NO_x), or one of each. The deposition of the project will be calculated and drawn in both maximum and average deposition per hectare. The depositions are calculated up to a distance of 15.0 miles from the source.

*Would you like to continue or change data?
Import the PDF using the Calculator.*

Calculation Situation 1

- Characterization
- Emission
- Deposition



Further explanation of this PDF can be found in a corresponding tassel. This reading guide and other documentation can be accessed via: www.aerius.nl.

AERIUS CALCULATOR

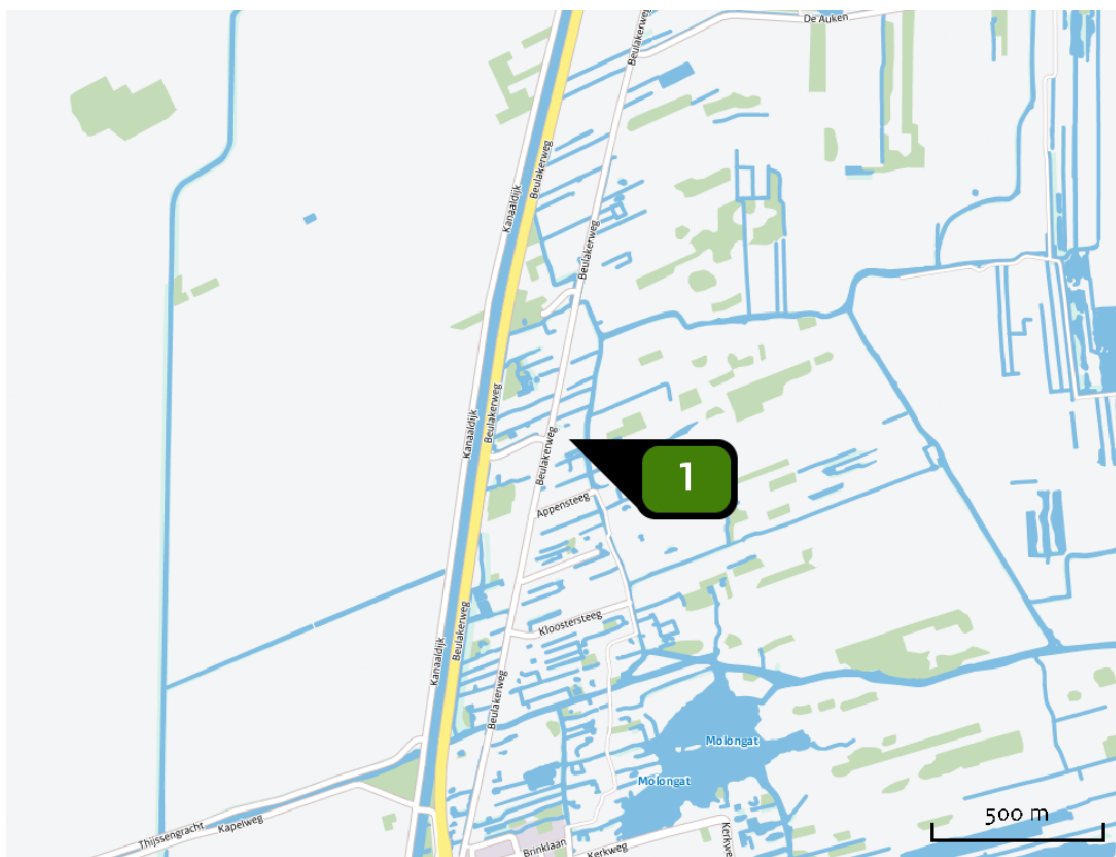
Project

Legal entity Rapport frasland
Project name Uitbreiding hotel Harmonie
Location Giethoorn
Calculation date 24 March 2015, 14:29
Calculation year 2015
AERIUS Reference z1i1zx9t15

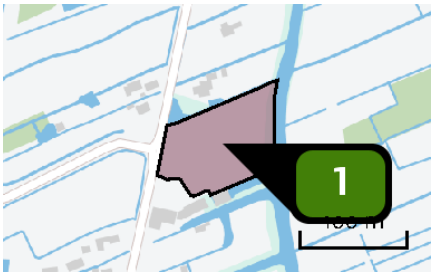
Total emission

NOx -
NH₃ 40 kg/y

Location



Emission



Name	Grasland
Location (X,Y)	201938, 529662
Height	<u>0.5 m</u>
Surface	<u>0.8 ha</u>
Spread	<u>0.3 m</u>
Heat content	<u>0.0 mw</u>
Diurnal variation	Fertilizer (Only NH ₃)
NH ₃	40.3 kg/y

Description Stikstofdepositieberekening

Deposition

Area	EU Directives	Highest background deposition (mol/ha/y)	Highest project contribution (mol/ha/y)	Exceedance critical load
De Wieden	Habitat directive/Bird directive	2,234.7	0.909	●
Drents-Friese Wold & Leggelderveld	Habitat directive/Bird directive	1,988.8	0.003	●
Holtingerveld	Habitat directive	2,324.8	0.006	●
Olde Maten & Veerslootslanden	Habitat directive	1,650.2	0.001	●
Rottige Meenthe & Brandemeer	Habitat directive	1,494.9	0.001	●
Uiterwaarden Zwarte Water en Vecht	Habitat directive/Bird directive	1,654.1	0.001	●
Weerribben	Habitat directive/Bird directive	2,009.6	0.005	●
Zwarte Meer	Habitat directive/Bird directive	1,458.2	0.001	○

Maximum calculation distance

15.0km

Threshold

-

Calculation year

2015



Highest project contribution (mol/ha/y)



Highest total deposition where critical load is exceeded (mol/ha/y)



Highest percentage exceeded per area

Deposition
Habitat

De Wieden

Habitats above critical load		CL	Surface (ha)	Deposition by project (mol/y)	Maximum deposition (mol/ha/y)	Average deposition (mol/ha/y)
H3140lv	Kranswierwateren, in laagveengebieden	2,143	12.0	0.078	0.020	0.007
H3150baz	Meren met krabbenscheer en fonteinkruiden, buiten afgesloten zeearmen	2,143	217.0	0.680	0.909	0.003
H4010B	Vochtige heiden (laagveengebied)	786	13.2	0.041	0.013	0.003
H6410	Blauwgraslanden	1,071	6.5	0.031	0.011	0.005
H7140A	Overgangs- en trilvenen (trilvenen)	1,214	32.4	0.111	0.046	0.003
H7140B	Overgangs- en trilvenen (veenmosrietlanden)	714	465.3	1.068	0.743	0.002
H7210	Galigaanmoerassen	1,571	0.5	0.001	0.004	0.002
H91Do	Hoogveenbossen	1,786	225.3	2.3	0.743	0.010
H9999: 35	Habitattype onbekend/onzeker KDW op basis meest kritische aangewezen type (H3140)	571	46.7	0.147	0.059	0.003
ZGH3140lv	Kranswierwateren, in laagveengebieden	2,143	39.1	0.058	0.002	0.001
ZGH3150baz	Meren met krabbenscheer en fonteinkruiden, buiten afgesloten zeearmen	2,143	1.9	0.002	0.001	0.001
ZGH7140B	Overgangs- en trilvenen (veenmosrietlanden)	714	5.5	0.017	0.005	0.003
ZGH91Do	Hoogveenbossen	1,786	22.2	0.304	0.743	0.014

Drents-Friese Wold & Leggelderveld

Habitats above critical load		CL	Surface (ha)	Deposition by project (mol/y)	Maximum deposition (mol/ha/y)	Average deposition (mol/ha/y)
H2320	Binnenlandse kraaiheibegroeiingen	1,071	0.2	0.001	0.003	0.003
H4010 A	Vochtige heiden (hogere zandgronden)	1,214	1.7	0.005	0.003	0.003
H4030	Droge heiden	1,071	0.4	0.001	0.003	0.003
H7110B	Actieve hoogvenen (heideveentjes)	786	0.9	0.003	0.003	0.003

Holtingerveld

Habitats above critical load		CL	Surface (ha)	Deposition by project (mol/y)	Maximum deposition (mol/ha/y)	Average deposition (mol/ha/y)
H2310	Stuifzandheiden met struikhei	1,071	33.1	0.110	0.005	0.003
H2320	Binnenlandse kraaiheibegroeiingen	1,071	18.6	0.053	0.004	0.003
H2330	Zandverstuivingen	714	11.8	0.046	0.005	0.004
H3130	Zwakgebufferde vennen	571	0.8	0.002	0.003	0.003
H3160	Zure vennen	714	18.0	0.050	0.004	0.003
H4010 A	Vochtige heiden (hogere zandgronden)	1,214	78.0	0.239	0.005	0.003
H4030	Droge heiden	1,071	192.1	0.586	0.006	0.003
H6230 vka	Heischrale graslanden, vochtig kalkarm	714	24.4	0.078	0.005	0.003
H7110B	Actieve hoogvenen (heideveentjes)	786	0.0	0.000	0.003	0.003
H7150	Pioniervegetaties met snavelbiezen	1,429	2.0	0.006	0.003	0.003
H9190	Oude eikenbossen	1,071	13.9	0.048	0.005	0.003
H91Do	Hoogveenbossen	1,786	1.4	0.005	0.005	0.004
ZGH23 20	Binnenlandse kraaiheibegroeiingen	1,071	0.8	0.002	0.003	0.003
ZGH62 30vka	Heischrale graslanden, vochtig kalkarm	714	0.3	0.001	0.004	0.004
ZGH711 0B	Actieve hoogvenen (heideveentjes)	786	0.4	0.002	0.004	0.003

Olde Maten & Veerslootslanden

Habitats above critical load	CL	Surface (ha)	Deposition by project (mol/y)	Maximum deposition (mol/ha/y)	Average deposition (mol/ha/y)
H6410 Blauwgraslanden	1,071	0.5	0.000	0.001	0.001
H7140B Overgangs- en trilvenen (veenmosrietlanden)	714	3.4	0.002	0.001	0.001
H9999: 37 Habitattype onbekend/onzeker KDW op basis meest kritische aangewezen type (H7140B)	714	0.1	0.000	0.001	0.001

Rottige Meenthe & Brandemeer

Habitats above critical load	CL	Surface (ha)	Deposition by project (mol/y)	Maximum deposition (mol/ha/y)	Average deposition (mol/ha/y)
H3150b az Meren met krabbenscheer en fonteinkruiden, buiten afgesloten zeearmen	2,143	1.7	0.001	0.001	0.000
H4010 B Vochtige heiden (laagveengebied)	786	0.5	0.000	0.001	0.001
H6410 Blauwgraslanden	1,071	3.0	0.002	0.001	0.001
H7140A Overgangs- en trilvenen (trilvenen)	1,214	1.1	0.001	0.001	0.001
H7140B Overgangs- en trilvenen (veenmosrietlanden)	714	65.7	0.036	0.001	0.001
H7210 Galigaanmoerassen	1,571	0.6	0.000	0.001	0.001
H91Do Hoogveenbossen	1,786	3.5	0.002	0.001	0.001
ZGH315 obaz Meren met krabbenscheer en fonteinkruiden, buiten afgesloten zeearmen	2,143	25.1	0.013	0.001	0.001

Uiterwaarden Zwarte Water en Vecht

Habitats above critical load	CL	Surface (ha)	Deposition by project (mol/y)	Maximum deposition (mol/ha/y)	Average deposition (mol/ha/y)
H6510 B Glanshaver- en vossenstaarthooilanden (grote vossenstaart)	1,571	10.0	0.004	0.001	0.000

Weerribben

Habitats above critical load		CL	Surface (ha)	Deposition by project (mol/y)	Maximum deposition (mol/ha/y)	Average deposition (mol/ha/y)
H3140lv	Kranswierwateren, in laagveengebieden	2,143	9.9	0.012	0.003	0.001
H3150baz	Meren met krabbenscheer en fonteinkruiden, buiten afgesloten zeearmen	2,143	258.3	0.341	0.005	0.001
H4010B	Vochtige heiden (laagveengebied)	786	323.8	0.416	0.005	0.001
H6410	Blauwgraslanden	1,071	33.4	0.044	0.003	0.001
H7140A	Overgangs- en trilvenen (trilvenen)	1,214	112.6	0.149	0.004	0.001
H7140B	Overgangs- en trilvenen (veenmosrietlanden)	714	624.5	0.780	0.004	0.001
H7210	Galigaanmoerassen	1,571	134.7	0.169	0.003	0.001
H91Do	Hoogveenbossen	1,786	632.3	1.362	0.005	0.002
H9999: 34	Habitattype onbekend/onzeker KDW op basis meest kritische aangewezen type (H3140)	571	0.1	0.000	0.001	0.001
ZGH3140lv	Kranswierwateren, in laagveengebieden	2,143	122.2	0.171	0.005	0.001
ZGH3150baz	Meren met krabbenscheer en fonteinkruiden, buiten afgesloten zeearmen	2,143	45.3	0.074	0.004	0.002
ZGH4010B	Vochtige heiden (laagveengebied)	786	0.0	0.000	0.002	0.002
ZGH7140A	Overgangs- en trilvenen (trilvenen)	1,214	2.5	0.007	0.003	0.003
ZGH7140B	Overgangs- en trilvenen (veenmosrietlanden)	714	26.9	0.051	0.004	0.002
ZGH91Do	Hoogveenbossen	1,786	105.5	0.218	0.005	0.002

Zwarte Meer

None of the critical loads of the habitat types in this area is exceeded by this project

Habitats below critical load		CL	Surface (ha)	Deposition by project (mol/y)	Maximum deposition (mol/ha/y)	Average deposition (mol/ha/y)
H6510 B	Glanshaver- en vossenstaarthooilanden (grote vossenstaart)	1,571	11.2	0.006	0.001	0.001
H9999: 74	Habitatype onbekend/onzeker KDW op basis meest kritische aangewezen type (H6510B)	1,571	1.6	0.001	0.001	0.000

Disclaimer

Although the calculation is made with the utmost care, no responsibility will be taken with respect to the decisions taken based on the results of the calculation. The information provided can be used to substantiate a permit request. AERIUS accepts no responsibility for the content of information provided by third parties. The above data and corresponding results are valid till a new version of AERIUS is available. AERIUS is a registered trademark in the Benelux. All rights not expressly granted herein are reserved.

References for calculations

This calculation is based on:

AERIUS version BETA11_20150316_3565c79a38

Database version BETA11_20150302_c11fb0962e

More information about the used data on www.aerius.nl/methodiek

AERIUS[®] CALCULATOR

This document provides you with results of a nitrogen deposition calculation performed with the AERIUS Calculator. You can use this document as a substantiation of a license under the Nature Conservation Act 1998.

The results indicate nitrogen effects of this project to her surroundings. The area includes both Natura 2000 areas as well as protected natural reserves. Only for Natura 2000 areas habitat types occur and whether the critical load is exceeded. Development room is in the current version of the Calculator is not yet visible.

The calculation of nitrogen emissions is based on the components ammonia (NH₃) and nitrogen oxides (NO_x), or one of each. The deposition of the project will be calculated and drawn in both maximum and average deposition per hectare. The depositions are calculated up to a distance of 15.0 miles from the source.

*Would you like to continue or change data?
Import the PDF using the Calculator.*

Calculation Situation 1

- Characterization
- Emission
- Deposition



Further explanation of this PDF can be found in a corresponding tassel. This reading guide and other documentation can be accessed via: www.aerius.nl.

AERIUS CALCULATOR

Project

Legal entity Rapport

Project name Uitbreiding hotel Harmonie

Location Giethoorn

Calculation date 24 March 2015, 16:26

Calculation year 2015

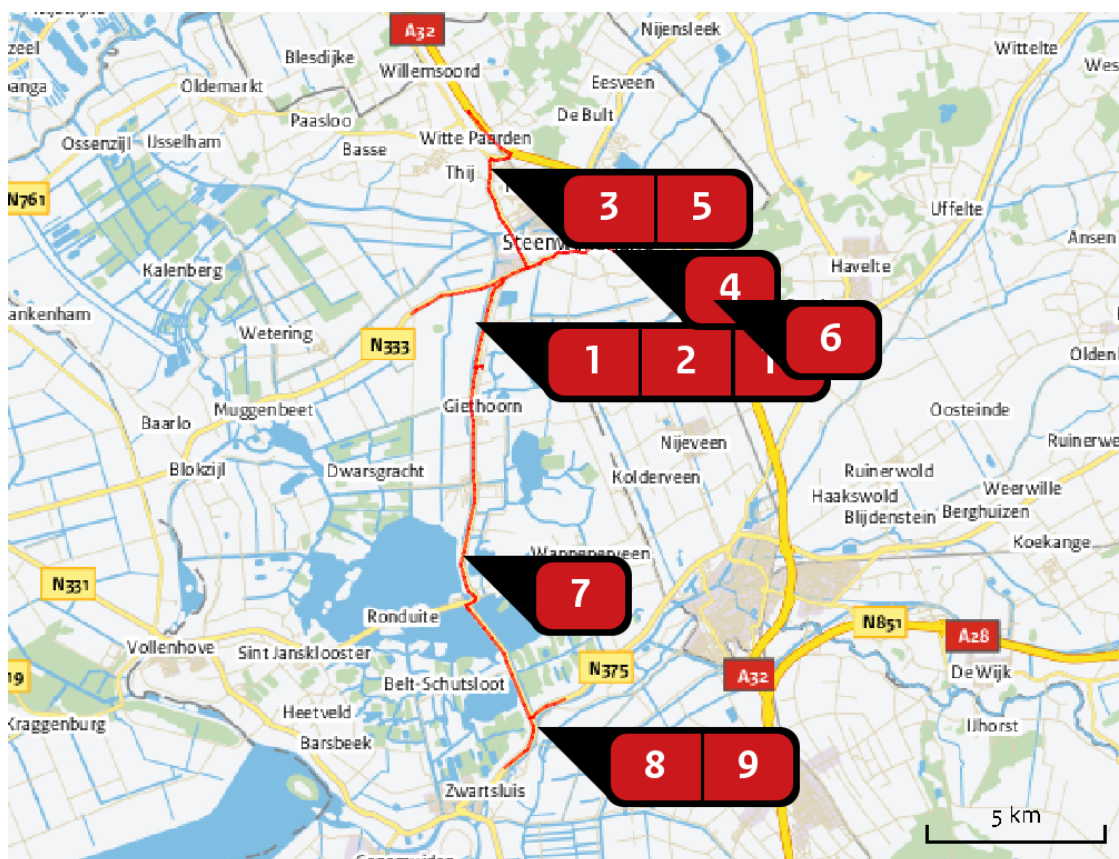
AERIUS Reference z3xc3kb300

Total emission

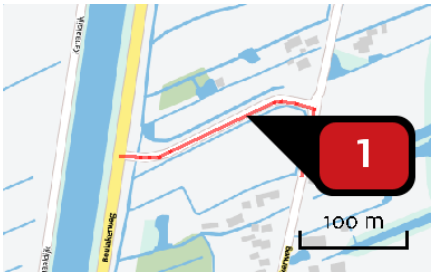
NOx 160 kg/y

NH₃ 5 kg/y

Location



Emission



Name
Ontsluitingsweg
Location (X,Y)
201811, 529646
Height
2.5 m
Heat content
0.0 mw
NOx
5.4 kg/y
NH3
< 1 kg/y

Type	Vehicle	Number of vehicles (/day)	Substance	Emission
Standard	Light Traffic	67.0	NOx NH3	2.0 kg/y < 1 kg/y
Standard	Heavy Freight	6.0	NOx NH3	3.4 kg/y < 1 kg/y



Name
N334 Noord
Location (X,Y)
202060, 531305
Height
2.5 m
Heat content
0.0 mw
NOx
44.2 kg/y
NH3
1.2 kg/y

Type	Vehicle	Number of vehicles (/day)	Substance	Emission
Standard	Light Traffic	52.8	NOx NH3	14.8 kg/y 1.2 kg/y
Standard	Heavy Freight	4.8	NOx NH3	29.4 kg/y < 1 kg/y



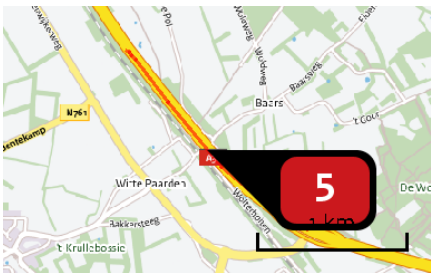
Name
Aansluiting A32
Location (X,Y)
202254, 534211
Height
2.5 m
Heat content
0.0 mw
NOx
18.9 kg/y
NH3
< 1 kg/y

Type	Vehicle	Number of vehicles (/day)	Substance	Emission
Standard	Light Traffic	20.0	NOx NH3	6.4 kg/y < 1 kg/y
Standard	Heavy Freight	1.8	NOx NH3	12.5 kg/y < 1 kg/y



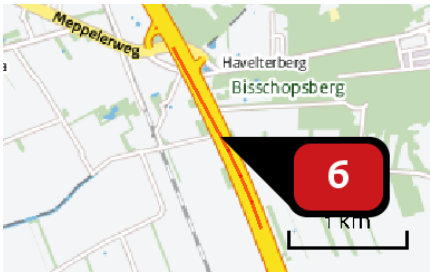
Name Aansluiting A32
Location (X,Y) 205529, 532905
Height 2.5 m
Heat content 0.0 mw
NOx 25.7 kg/y
NH3 < 1 kg/y

Type	Vehicle	Number of vehicles (/day)	Substance	Emission
Standard	Light Traffic	20.0	NOx NH3	8.7 kg/y < 1 kg/y
Standard	Heavy Freight	1.8	NOx NH3	17.0 kg/y < 1 kg/y



Name A32 west
Location (X,Y) 202011, 536157
Height 2.5 m
Heat content 0.0 mw
NOx 8.6 kg/y
NH3 < 1 kg/y
Speed limit 130 km/h
Strict enforcement? No

Type	Vehicle	Number of vehicles (/day)	Substance	Emission
Standard	Light Traffic	20.0	NOx NH3	5.0 kg/y < 1 kg/y
Standard	Heavy Freight	1.8	NOx NH3	3.5 kg/y < 1 kg/y



Name	A32
Location (X,Y)	208365, 531503
Height	2.5 m
Heat content	0.0 mw
NOx	8.4 kg/y
NH3	< 1 kg/y
Speed limit	130 km/h
Strict enforcement?	No

Type	Vehicle	Number of vehicles (/day)	Substance	Emission
Standard	Light Traffic	20.0	NOx NH3	4.9 kg/y < 1 kg/y
Standard	Heavy Freight	1.8	NOx NH3	3.5 kg/y < 1 kg/y



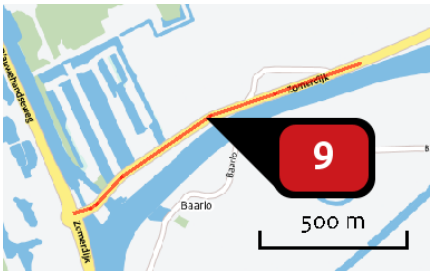
Name	N334 Zuid
Location (X,Y)	201331, 524308
Height	2.5 m
Heat content	0.0 mw
NOx	33.9 kg/y
NH3	< 1 kg/y

Type	Vehicle	Number of vehicles (/day)	Substance	Emission
Standard	Light Traffic	13.0	NOx NH3	11.2 kg/y < 1 kg/y
Standard	Heavy Freight	1.2	NOx NH3	22.7 kg/y < 1 kg/y



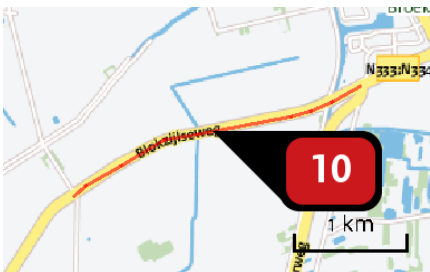
Name N334 West
Location (X,Y) 203160, 518939
Height 2.5 m
Heat content 0.0 mw
NOx 3.9 kg/y
NH3 < 1 kg/y

Type	Vehicle	Number of vehicles (/day)	Substance	Emission
Standard	Light Traffic	6.5	NOx NH3	< 1 kg/y < 1 kg/y
Standard	Heavy Freight	1.0	NOx NH3	3.0 kg/y < 1 kg/y



Name N375
Location (X,Y) 203675, 520090
Height 2.5 m
Heat content 0.0 mw
NOx 2.5 kg/y
NH3 < 1 kg/y

Type	Vehicle	Number of vehicles (/day)	Substance	Emission
Standard	Light Traffic	6.5	NOx NH3	< 1 kg/y < 1 kg/y
Standard	Heavy Freight	1.0	NOx NH3	2.0 kg/y < 1 kg/y



Name Blokzijlseweg
Location (X,Y) 201138, 531690
Height 2.5 m
Heat content 0.0 mw
NOx 8.7 kg/y
NH3 < 1 kg/y

Type	Vehicle	Number of vehicles (/day)	Substance	Emission
Standard	Light Traffic	13.0	NOx NH3	2.9 kg/y < 1 kg/y
Standard	Heavy Freight	1.2	NOx NH3	5.8 kg/y < 1 kg/y

Description Stikstofdepositieberekeningen



Deposition

Area	EU Directives	Highest background deposition (mol/ha/y)	Highest project contribution (mol/ha/y)	Exceedance critical load
De Wieden	Habitat directive/Bird directive	2,234.7	0.091	●
Drents-Friese Wold & Leggelderveld	Habitat directive/Bird directive	2,162.0	0.002	●
Dwingelderveld	Habitat directive/Bird directive	2,209.8	0.001	●
Holtingerveld	Habitat directive	2,324.8	0.003	●
Olde Maten & Veerslootslanden	Habitat directive	1,650.2	0.002	●
Rijntakken	Habitat directive/Bird directive	2,225.5	0.000	●
Rottige Meenthe & Brandemeer	Habitat directive	1,770.7	0.001	●
Uiterwaarden Zwarte Water en Vecht	Habitat directive/Bird directive	2,206.9	0.001	●
Weerribben	Habitat directive/Bird directive	2,009.6	0.002	●
Zwarte Meer	Habitat directive/Bird directive	1,493.1	0.001	○

Maximum calculation distance

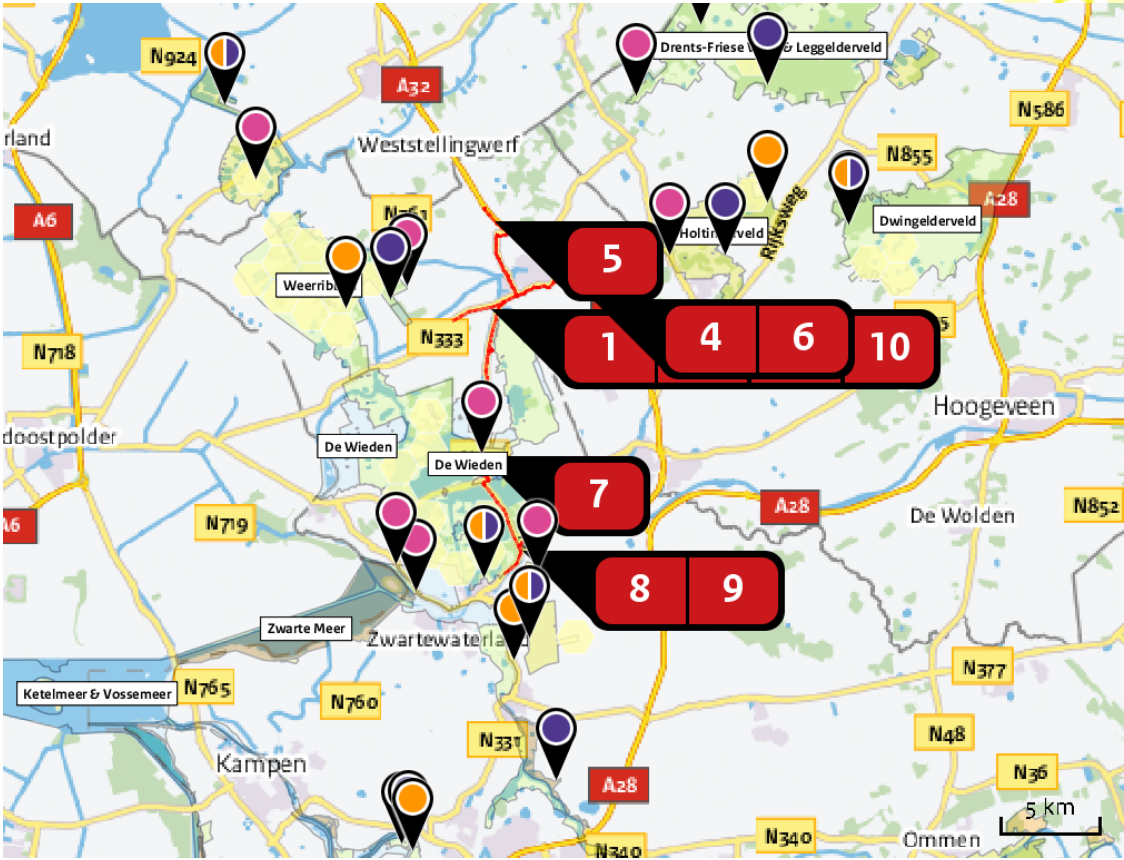
15.0km

Threshold

-

Calculation year

2015



Highest project contribution (mol/ha/y)



Highest total deposition where critical load is exceeded (mol/ha/y)



Highest percentage exceeded per area

Deposition
Habitat

De Wieden

Habitats above critical load		CL	Surface (ha)	Deposition by project (mol/y)	Maximum deposition (mol/ha/y)	Average deposition (mol/ha/y)
H3140lv	Kranswierwateren, in laagveengebieden	2,143	12.0	0.033	0.014	0.003
H3150b az	Meren met krabbenscheer en fonteinkruiden, buiten afgesloten zeearmen	2,143	217.0	0.629	0.091	0.003
H4010 B	Vochtige heiden (laagveengebied)	786	13.2	0.031	0.008	0.002
H6410	Blauwgraslanden	1,071	6.5	0.022	0.008	0.003
H7140A	Overgangs- en trilvenen (trilvenen)	1,214	32.4	0.172	0.090	0.005
H7140B	Overgangs- en trilvenen (veenmosrietlanden)	714	465.3	1.588	0.091	0.003
H7210	Galigaanmoerassen	1,571	0.5	0.001	0.003	0.002
H91Do	Hoogveenbossen	1,786	225.3	1.171	0.076	0.005
H9999: 35	Habitattype onbekend/onzeker KDW op basis meest kritische aangewezen type (H3140)	571	46.7	0.099	0.062	0.002
ZGH3140lv	Kranswierwateren, in laagveengebieden	2,143	39.1	0.309	0.067	0.008
ZGH3150b az	Meren met krabbenscheer en fonteinkruiden, buiten afgesloten zeearmen	2,143	1.9	0.003	0.002	0.001
ZGH7140B	Overgangs- en trilvenen (veenmosrietlanden)	714	5.5	0.012	0.002	0.002
ZGH91Do	Hoogveenbossen	1,786	22.2	0.126	0.037	0.006

Drents-Friese Wold & Leggelderveld

Habitats above critical load		CL	Surface (ha)	Deposition by project (mol/y)	Maximum deposition (mol/ha/y)	Average deposition (mol/ha/y)
H2310	Stuifzandheiden met struikhei	1,071	16.1	0.016	0.002	0.001
H2320	Binnenlandse kraaiheibegroeiingen	1,071	23.0	0.026	0.002	0.001
H3130	Zwakgebufferde vennen	571	3.1	0.003	0.001	0.001
H3160	Zure vennen	714	32.4	0.031	0.002	0.001
H4010 A	Vochtige heiden (hogere zandgronden)	1,214	59.9	0.052	0.002	0.001
H4030	Droge heiden	1,071	149.7	0.131	0.002	0.001
H6230 vka	Heischrale graslanden, vochtig kalkarm	714	14.5	0.012	0.001	0.001
H7110B	Actieve hoogvenen (heideveentjes)	786	14.7	0.018	0.002	0.001
H7150	Pioniervegetaties met snavelbiezen	1,429	21.6	0.018	0.002	0.001
H9190	Oude eikenbossen	1,071	24.0	0.034	0.002	0.001

Dwingelderveld

Habitats above critical load		CL	Surface (ha)	Deposition by project (mol/y)	Maximum deposition (mol/ha/y)	Average deposition (mol/ha/y)
H2320	Binnenlandse kraaiheibegroeiingen	1,071	244.0	0.153	0.001	0.001
H2330	Zandverstuivingen	714	0.5	0.001	0.001	0.001
H3130	Zwakgebufferde vennen	571	0.4	0.000	0.001	0.001
H3160	Zure vennen	714	41.8	0.025	0.001	0.001
H4010 A	Vochtige heiden (hogere zandgronden)	1,214	278.9	0.175	0.001	0.001
H4030	Droge heiden	1,071	205.7	0.130	0.001	0.001
H5130	Jeneverbesstruwelen	1,071	0.2	0.000	0.001	0.001
H6230 vka	Heischrale graslanden, vochtig kalkarm	714	37.3	0.023	0.001	0.001
H7110B	Actieve hoogvenen (heideveentjes)	786	9.2	0.008	0.001	0.001
H7150	Pioniervegetaties met snavelbiezen	1,429	80.1	0.050	0.001	0.001
H9190	Oude eikenbossen	1,071	3.7	0.003	0.001	0.001
H9999: 30	Habitattype onbekend/onzeker KDW op basis meest kritische aangewezen type (H7120)	500	12.8	0.010	0.001	0.001
ZGH23 30	Zandverstuivingen	714	0.2	0.000	0.001	0.001
ZGH62 30dka	Heischrale graslanden, droog kalkarm	857	0.4	0.000	0.001	0.001
ZGH62 30vka	Heischrale graslanden, vochtig kalkarm	714	0.7	0.000	0.001	0.001
Habitats below critical load		CL	Surface (ha)	Deposition by project (mol/y)	Maximum deposition (mol/ha/y)	Average deposition (mol/ha/y)
ZGH715 0	Pioniervegetaties met snavelbiezen	1,429	1.1	0.001	0.001	0.001

Holtingerveld

Habitats above critical load		CL	Surface (ha)	Deposition by project (mol/y)	Maximum deposition (mol/ha/y)	Average deposition (mol/ha/y)
H2310	Stuifzandheiden met struikhei	1,071	33.5	0.068	0.003	0.002
H2320	Binnenlandse kraaiheibegroeiingen	1,071	18.6	0.030	0.002	0.002
H2330	Zandverstuivingen	714	11.8	0.025	0.003	0.002
H3130	Zwakgebufferde vennen	571	0.8	0.001	0.002	0.001
H3160	Zure vennen	714	18.0	0.030	0.002	0.002
H4010 A	Vochtige heiden (hogere zandgronden)	1,214	79.0	0.142	0.003	0.002
H4030	Droge heiden	1,071	200.4	0.368	0.003	0.002
H6230 vka	Heischrale graslanden, vochtig kalkarm	714	24.4	0.049	0.003	0.002
H7110B	Actieve hoogvenen (heideveentjes)	786	0.0	0.000	0.002	0.002
H7150	Pioniervegetaties met snavelbiezen	1,429	2.8	0.004	0.002	0.001
H9190	Oude eikenbossen	1,071	24.8	0.040	0.003	0.002
H91Do	Hoogveenbossen	1,786	1.4	0.003	0.003	0.002
ZGH23 20	Binnenlandse kraaiheibegroeiingen	1,071	0.8	0.001	0.002	0.002
ZGH62 30vka	Heischrale graslanden, vochtig kalkarm	714	0.3	0.001	0.003	0.002
ZGH711 0B	Actieve hoogvenen (heideveentjes)	786	0.4	0.001	0.002	0.002

Olde Maten & Veerslootslanden

Habitats above critical load		CL	Surface (ha)	Deposition by project (mol/y)	Maximum deposition (mol/ha/y)	Average deposition (mol/ha/y)
H6410	Blauwgraslanden	1,071	7.8	0.005	0.001	0.001
H7140A	Overgangs- en trilvenen (trilvenen)	1,214	0.2	0.000	0.001	0.001
H7140B	Overgangs- en trilvenen (veenmosrietlanden)	714	3.7	0.003	0.002	0.001
H9999: 37	Habitattype onbekend/onzeker KDW op basis meest kritische aangewezen type (H7140B)	714	0.1	0.000	0.001	0.001

Rijntakken

Habitats above critical load		CL	Surface (ha)	Deposition by project (mol/y)	Maximum deposition (mol/ha/y)	Average deposition (mol/ha/y)
H6120	Stroomdalgraslanden	1,286	0.1	0.000	0.000	0.000
H91Fo	Droge hardhoutooibossen	2,071	7.5	0.002	0.000	0.000
Habitats below critical load		CL	Surface (ha)	Deposition by project (mol/y)	Maximum deposition (mol/ha/y)	Average deposition (mol/ha/y)
H91Eo A	Vochtige alluviale bossen (zachthoutooibossen)	2,429	0.3	0.000	0.000	0.000

Rottige Meenthe & Brandemeer

Habitats above critical load		CL	Surface (ha)	Deposition by project (mol/y)	Maximum deposition (mol/ha/y)	Average deposition (mol/ha/y)
H3150b az	Meren met krabbenscheer en fonteinkruiden, buiten afgesloten zeearmen	2,143	10.1	0.004	0.001	0.000
H4010 B	Vochtige heiden (laagveengebied)	786	0.6	0.000	0.001	0.001
H6410	Blauwgraslanden	1,071	3.2	0.002	0.001	0.001
H7140A	Overgangs- en trilvenen (trilvenen)	1,214	1.7	0.001	0.001	0.001
H7140B	Overgangs- en trilvenen (veenmosrietlanden)	714	166.6	0.085	0.001	0.001
H7210	Galigaanmoerassen	1,571	0.6	0.000	0.001	0.001
H91Do	Hoogveenbossen	1,786	35.3	0.017	0.001	0.000
ZGH315 obaz	Meren met krabbenscheer en fonteinkruiden, buiten afgesloten zeearmen	2,143	65.1	0.031	0.001	0.000

Uiterwaarden Zwarte Water en Vecht

Habitats above critical load		CL	Surface (ha)	Deposition by project (mol/y)	Maximum deposition (mol/ha/y)	Average deposition (mol/ha/y)
H6120	Stroomdalgraslanden	1,286	2.1	0.000	0.000	0.000
H6410	Blauwgraslanden	1,071	0.3	0.000	0.001	0.001
H6510 A	Glanshaver- en vossenstaarthooilanden (glanshaver)	1,429	0.3	0.000	0.000	0.000
H6510 B	Glanshaver- en vossenstaarthooilanden (grote vossenstaart)	1,571	167.5	0.058	0.001	0.000
H91Fo	Droge hardhoutooibossen	2,071	0.6	0.000	0.000	0.000
Habitats below critical load		CL	Surface (ha)	Deposition by project (mol/y)	Maximum deposition (mol/ha/y)	Average deposition (mol/ha/y)
H3150b az	Meren met krabbenscheer en fonteinkruiden, buiten afgesloten zeearmen	2,143	0.2	0.000	0.000	0.000

Weerribben

Habitats above critical load		CL	Surface (ha)	Deposition by project (mol/y)	Maximum deposition (mol/ha/y)	Average deposition (mol/ha/y)
H3140lv	Kranswierwateren, in laagveengebieden	2,143	9.9	0.010	0.002	0.001
H3150baz	Meren met krabbenscheer en fonteinkruiden, buiten afgesloten zeearmen	2,143	258.3	0.250	0.002	0.001
H4010B	Vochtige heiden (laagveengebied)	786	323.8	0.298	0.002	0.001
H6410	Blauwgraslanden	1,071	33.4	0.032	0.002	0.001
H7140A	Overgangs- en trilvenen (trilvenen)	1,214	112.6	0.109	0.002	0.001
H7140B	Overgangs- en trilvenen (veenmosrietlanden)	714	624.5	0.569	0.002	0.001
H7210	Galigaanmoerassen	1,571	134.7	0.118	0.002	0.001
H91Do	Hoogveenbossen	1,786	632.3	0.783	0.002	0.001
H9999: 34	Habitattype onbekend/onzeker KDW op basis meest kritische aangewezen type (H3140)	571	0.1	0.000	0.001	0.001
ZGH3140lv	Kranswierwateren, in laagveengebieden	2,143	122.2	0.122	0.002	0.001
ZGH3150baz	Meren met krabbenscheer en fonteinkruiden, buiten afgesloten zeearmen	2,143	45.3	0.050	0.002	0.001
ZGH4010B	Vochtige heiden (laagveengebied)	786	0.0	0.000	0.001	0.001
ZGH7140A	Overgangs- en trilvenen (trilvenen)	1,214	2.5	0.005	0.002	0.002
ZGH7140B	Overgangs- en trilvenen (veenmosrietlanden)	714	26.9	0.037	0.002	0.001
ZGH91Do	Hoogveenbossen	1,786	105.5	0.138	0.002	0.001

Zwarte Meer

None of the critical loads of the habitat types in this area is exceeded by this project

Habitats below critical load		CL	Surface (ha)	Deposition by project (mol/y)	Maximum deposition (mol/ha/y)	Average deposition (mol/ha/y)
H6510 B	Glanshaver- en vossenstaarthooilanden (grote vossenstaart)	1,571	11.2	0.009	0.001	0.001
H9999: 74	Habitatype onbekend/onzeker KDW op basis meest kritische aangewezen type (H6510B)	1,571	192.7	0.072	0.001	0.000

Disclaimer

Although the calculation is made with the utmost care, no responsibility will be taken with respect to the decisions taken based on the results of the calculation. The information provided can be used to substantiate a permit request. AERIUS accepts no responsibility for the content of information provided by third parties. The above data and corresponding results are valid till a new version of AERIUS is available. AERIUS is a registered trademark in the Benelux. All rights not expressly granted herein are reserved.

References for calculations

This calculation is based on:

AERIUS version BETA11_20150316_3565c79a38

Database version BETA11_20150302_c11fb0962e

More information about the used data on www.aerius.nl/methodiek

BIJLAGE 5



Hotel de Harmonie, Giethoorn

Onderbouwing ladder voor
duurzame verstedelijking



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Gemeente Steenwijkerland

Uitbreiding hotel De Harmonie, Giethoorn

onderbouwing ladder voor duurzame verstedelijking

Identificatie

projectnummer:

4101114.20170141

projectleider:

Thomas de Jong

auteur(s):

Joost Jansen

planstatus

datum:

29 juni 2017

opdrachtgever:

Team 2 Studio voor de bouwkunst B.V

Inhoud

1. Inleiding	3
1.1. Aanleiding	3
1.2. Waarom toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking	4
1.3. Conclusie	6
2. Behoefte	7
2.1. Relevante regio	7
2.2. Aanbod	7
2.3. Trends en ontwikkelingen	12
2.4. Marktruimteberekening	15
3. Locatiekeuze	19

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

De eigenaren van Hotel restaurant De Harmonie aan de Beulakerweg 55 in Giethoorn willen uitbreiden. Dit is noodzakelijk omdat:

- de bezetting in het toeristische seizoen al jaren bijna 100% is en hierdoor niet aan de vraag kan worden voldaan;
- er vanuit touringcaroperators behoefte is aan hotels met voldoende capaciteit voor een volledig bezette touringcar, zodat overnachting op één locatie kan worden aangeboden (minimaal 30 kamers);
- er behoefte is aan overnachtingsmogelijkheden in combinatie met feesten en partijen.
- de vraag naar hotelkamers in toeristische gebieden toeneemt.
- Giethoorn een van de belangrijkste internationale toeristische bestemmingen in Nederland is. Meer dan de helft van de gasten komt uit het buitenland en vooral de Aziatische markt (en daarbinnen de Chinese markt) groeit.

De ontwikkeling betreft het uitbreiden van het hotel. Hierbij wordt het stuk grasland met een agrarische bestemming ten noorden van de huidige bebouwing ontwikkeld ten behoeve van het hotel.

Het plan gaat uit van de realisatie van een vrijstaand gebouw dat middels een corridor wordt aangesloten op het bestaande hotel. Hierin worden maximaal 27 hotelkamers ondergebracht, waarmee het totale aantal hotelkamers op 43 komt.



Figuur 1.1. Globale ligging plangebied



Figuur 1.2. Terreininrichting

1.2. Waarom toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

Bestaand stedelijk gebied

In de algemene bepalingen van het besluit ruimtelijke ordening (1.1.1 lid 1 onder h) is de volgende definitie opgenomen voor bestaand stedelijk gebied: “bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur”.

Onder bestaand stedelijk gebied wordt verstaan:

Provinciale uitwerking

Met de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik geeft Overijssel een nadere invulling van de Ladder voor duurzame verstedelijking zoals door het Rijk is opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening. Op grond van de principes voor zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik moet voor elke claim die gelegd wordt op de Groene Omgeving nagegaan worden of daarvoor niet het bestaand bebouwd gebied c.q. bestaande erven en bebouwing in de Groene Omgeving benut kan worden.

In de verordening (artikel 2.1.1 onder h) wordt bestaand bebouwd gebied in de eerste plaats gedefinieerd als de gronden die op grond van geldende bestemmingsplannen benut kunnen worden voor stedelijke functies. Daarnaast wordt daartoe gerekend die gebieden die in een voorontwerp-bestemmingsplan bestemd worden voor stedelijke functies voor zover daarover schriftelijk een positief advies is uitgebracht door de provinciale diensten. De provincie Overijssel kiest voor een verbale aanduiding van het bestaand bebouwd gebied en geeft die niet zelf op kaart aan. Daarmee wordt ruimte geboden voor lokaal maatwerk en wordt voorkomen dat de provinciale verbeelding slechts een momentopname laat zien die geen recht doet aan wijzigingen die voortdurend optreden in de begrenzing van het bestaand bebouwd gebied.



Figuur 1.3. Uitsnede kaart 'Gebiedskenmerken stedelijke laag' (provinciale omgevingsverordening)

Uit figuur 1.3. kan worden geconcludeerd dat het bestaande hotel en parkeerterrein onderdeel uitmaakt van het bestaand stedelijk gebied van Giethoorn. De uitbreiding ligt net buiten bestaand stedelijk gebied.

Stedelijke ontwikkeling

Omdat het uitbreiden van een hotel wordt gezien als nieuwe stedelijke ontwikkeling, zal (op grond van de ladder voor duurzame verstedelijking) de behoefte moeten worden beschreven en moeten worden aangetoond dat de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd kan worden. Deze notitie gaat in op de behoefte aan hotelkamers in de relevante regio (in dit geval de gemeente Steenwijkerland) en de locatiekeuze.

1.3. Conclusie

Uit het onderzoek in hoofdstuk 2 blijkt dat het aantal hotelkamers in Steenwijkerland tussen 2013 en 2014 is afgenomen ten gunste van de kwaliteit. Ook valt op dat Steenwijkerland over veel, maar kleine hotels beschikt.

De bezettingsgraad in Overijssel is relatief hoog met 65%. De bezettingsgraad in De Harmonie is hoger, waardoor regelmatig niet aan de vraag kan worden voldaan. De marktverwachting voor hotels is gelet op de algemene economische marktverwachting goed.

Uit de marktruimteberekening blijkt dat er behoefte is aan circa 46 nieuwe hotelkamers. De groeiverwachting van het aantal Chinese toeristen is hierin niet meegenomen omdat gegevens hierover niet voorhanden zijn (China publiceert deze niet).

Er zijn bij de gemeente geen plannen bekend voor nieuwe hotels. Gelet op de trends en ontwikkelingen is vooral het toevoegen van 4 sterrenkamers kansrijk. Op basis van de marktverwachting (de vraag naar meer luxe) is het aannemelijk dat het aanbod aan 1 tm 3 sterrenkamers zal afnemen.

In hoofdstuk 3 is de locatiekeuze gemotiveerd. Hieruit blijkt dat het niet mogelijk is om te voorzien in uitbreiding van het hotel in bestaand stedelijk gebied.

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

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

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

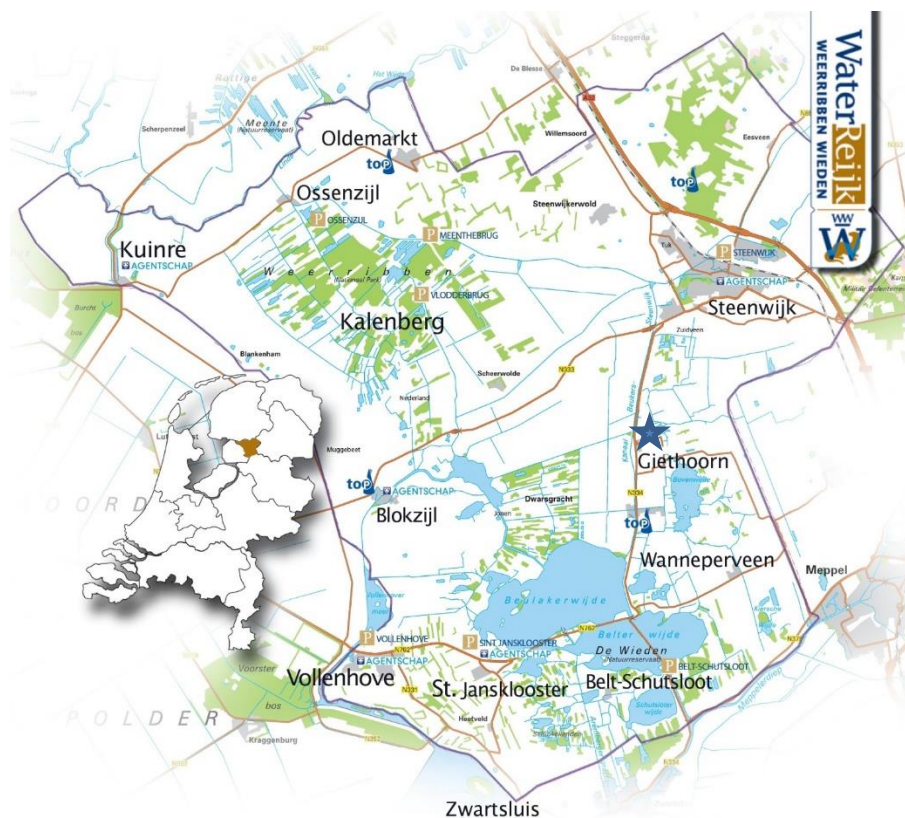
Uit het onderzoek blijkt dat er behoefte is aan uitbreiding van het hotel en dat de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd kan worden. Met deze motivering wordt voldaan aan de ladder.

2. Behoefte

2.1. Relevante regio

Hotel De Harmonie ligt net boven Giethoorn en grenst aan Nationaal park Weerribben-Wieden. Giethoorn met het nationaal park is een van de belangrijkste internationale toeristische bestemmingen in Nederland. Omdat het gebied vrijwel geheel in de gemeente Steenwijkerland ligt, is de gemeente de relevante regio.

Omdat het een uniek gebied in Nederland is, is deze niet goed te vergelijken met andere gebieden. Gelet op de grote aantrekkingskracht van het gebied zou je mogen verwachten dat het aanbod aan hotelkamers fors bovengemiddeld is ten opzichte van andere gemeenten met vergelijkbare inwonertallen en ten opzichte van andere gemeenten in Overijssel. Binnen het nationale park geldt echter een terughoudend beleid ten aanzien van nieuwe bebouwingsmogelijkheden.

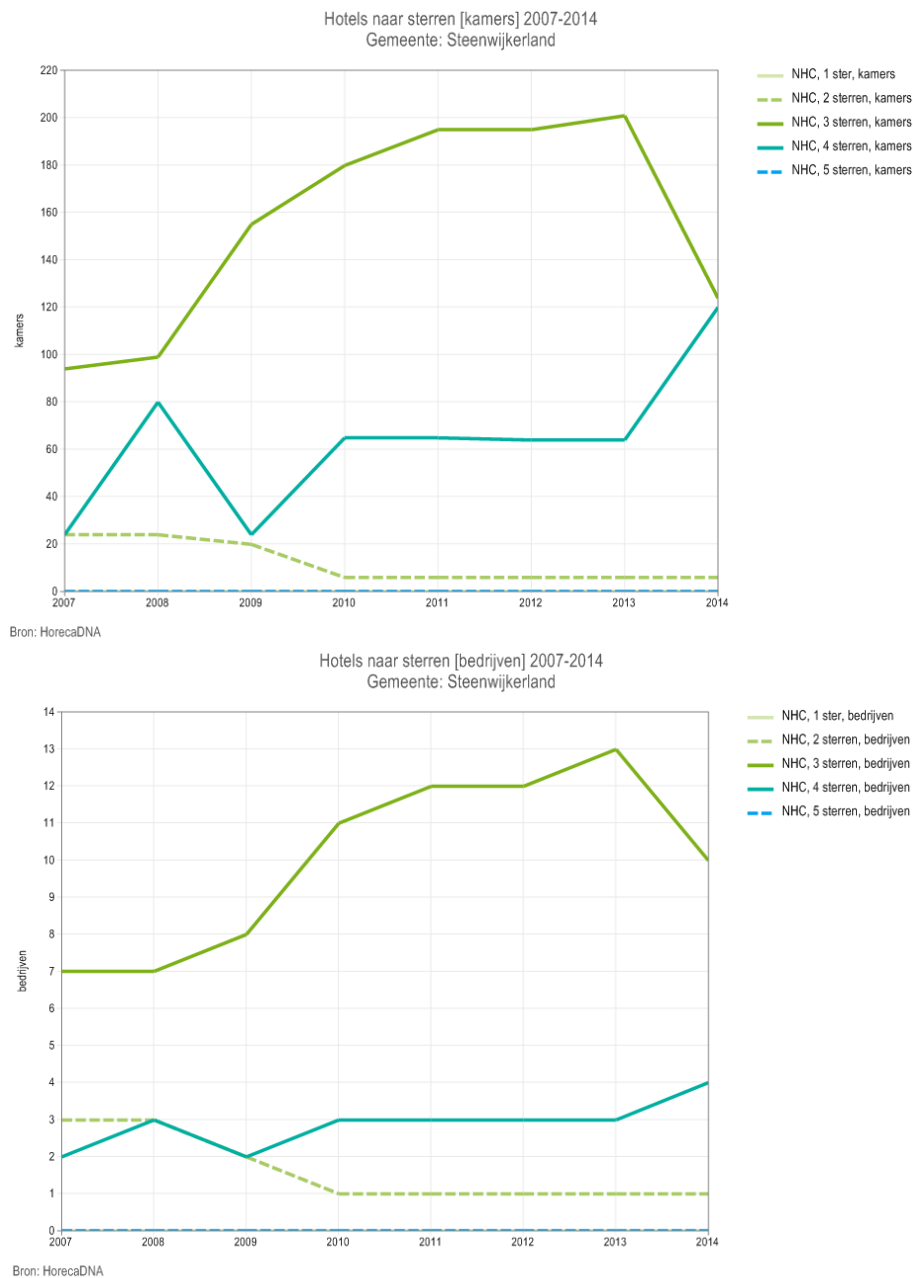


Figuur 2.1. WaterReijk Weerribben-Wieden

2.2. Aanbod

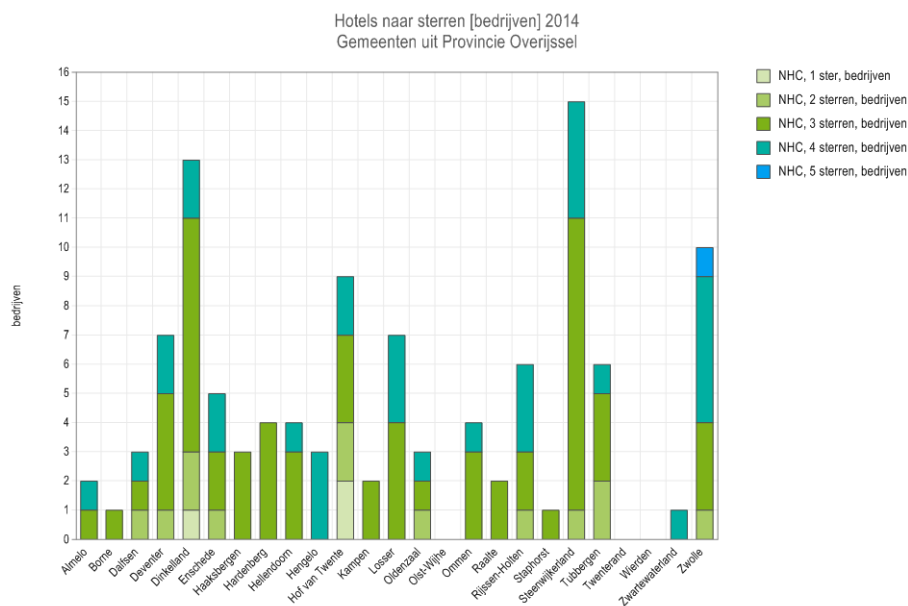
Voor het bepalen van het aanbod is gebruik gemaakt van gegevens van HorecaDNA. Op dit moment zijn cijfers beschikbaar tot en met 2014.

Het aanbod aan hotelkamers in de gemeente Steenwijkerland is in 2014 afgenomen van 271 naar 250 bedden. De kwaliteit is toegenomen (ombouw van een aantal kamers van 3 naar 4 sterren).

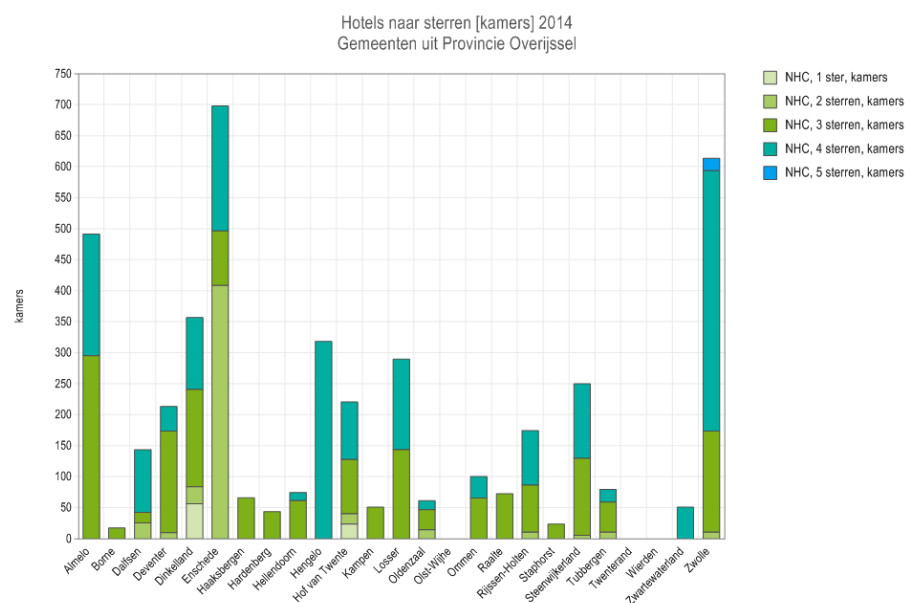


Figuur 2.2. Ontwikkeling hotelkamers en hotels naar sterren 2007-2014

De gemeente Steenwijkerland heeft in vergelijking met de andere gemeenten in de provincie Overijssel de meeste hotels (15), maar slechts een beperkt aantal bedden (250), een gevolg van het kleinschalige karakter van het aanbod. Het gemiddelde ligt in Steenwijkerland op circa 17 kamers per hotel. Een hotel in de provincie Overijssel heeft gemiddeld 41 kamers.



Bron: HorecaDNA

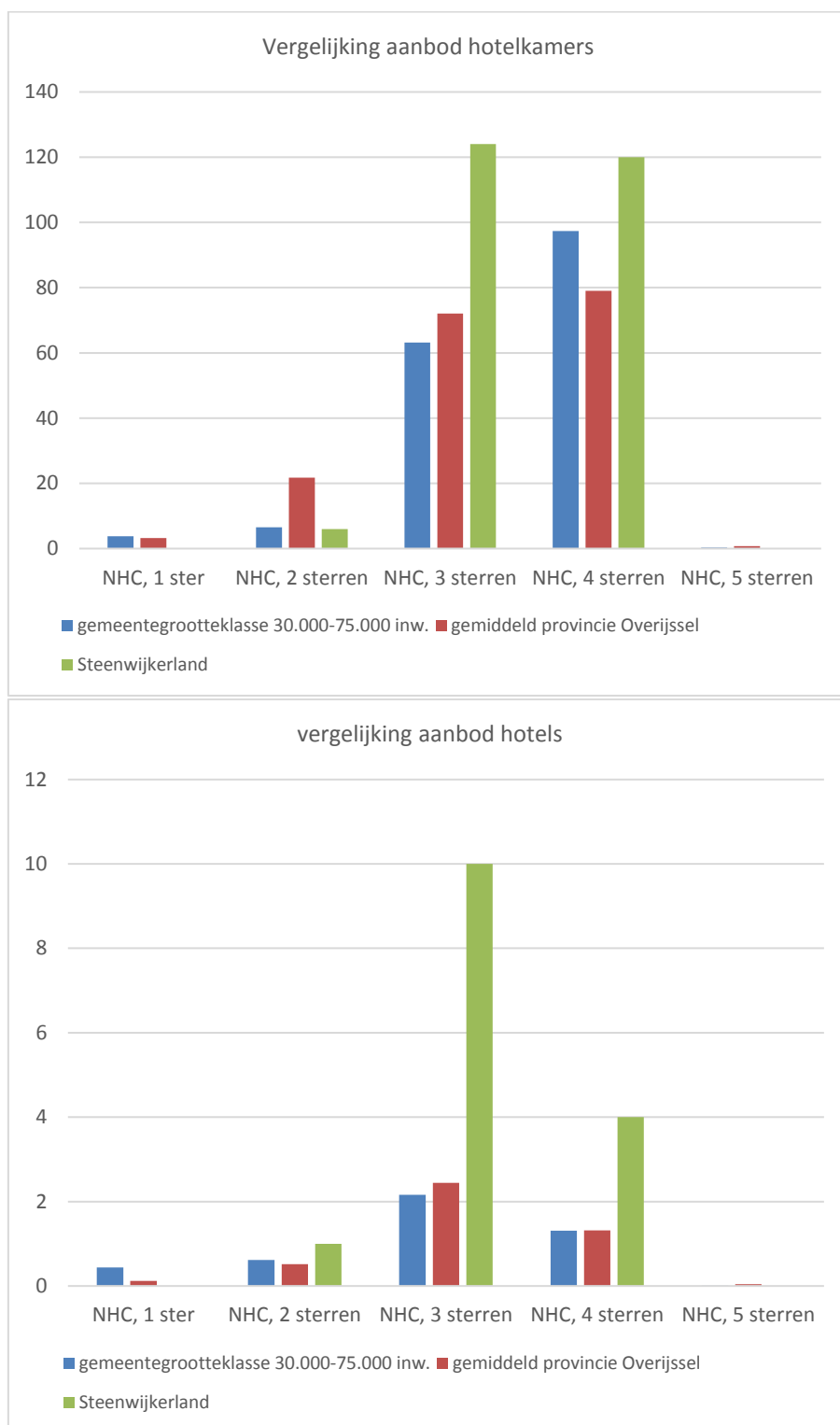


Bron: HorecaDNA

Figuur 2.3. Hotelaanbod in bedrijven en kamers

Vergelijking aanbod 2014

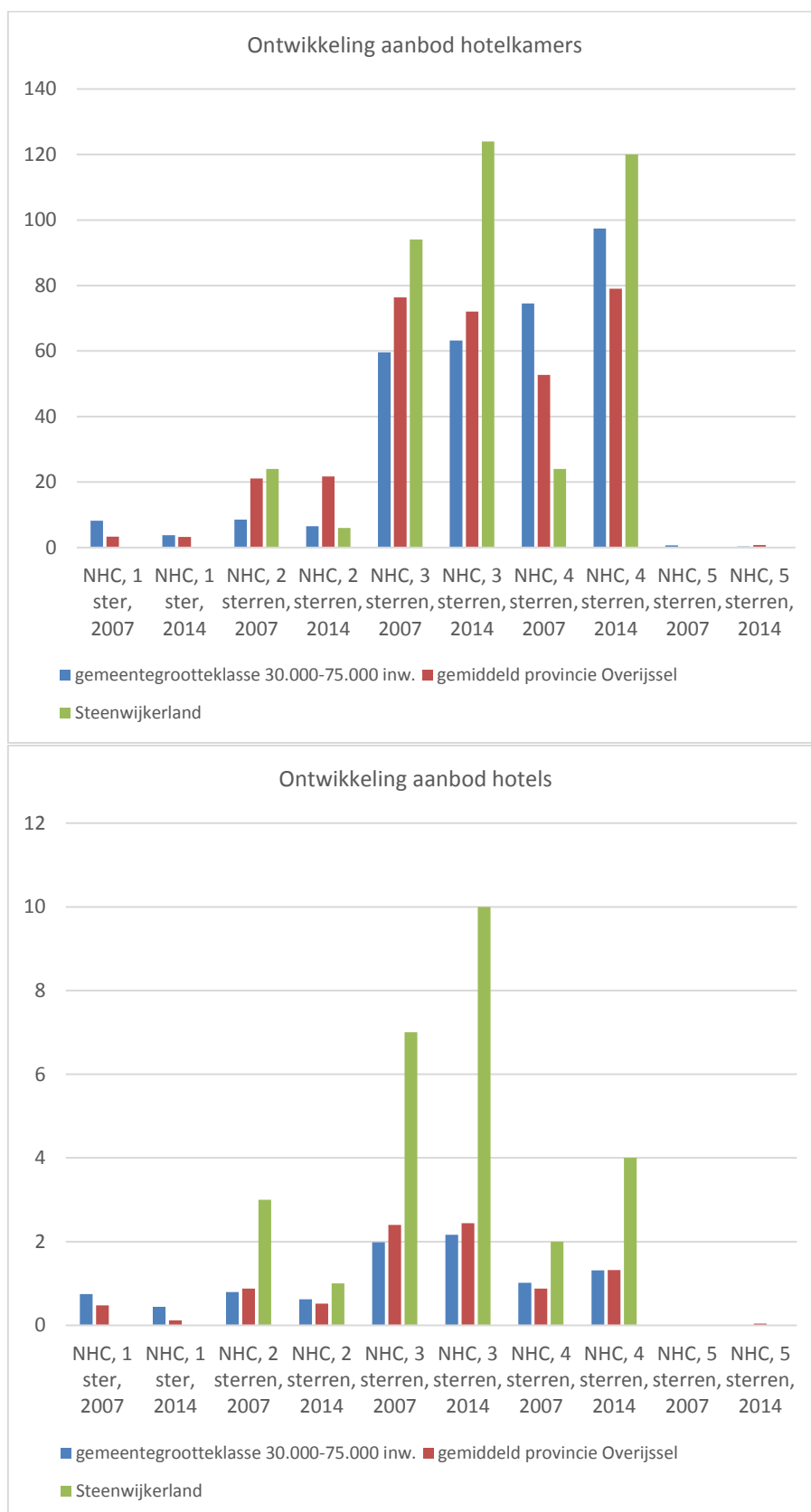
De gemeente Steenwijkerland telt circa 43.500 inwoners. In vergelijking met andere gemeenten tussen 30.000 en 75.000 en in vergelijking met het gemiddelde in de provincie Overijssel beschikt Steenwijkerland over veel meer 3-sterrenkamers dan gemiddeld en meer 4 sterrenkamers dan gemiddeld. In de vergelijking valt ook op dat Steenwijkerland, vanwege het kleinschalige karakter, over een fors bovengemiddeld aantal hotels beschikt



Figuur 2.4. Vergelijking hotelkamers Steenwijkerland – gemiddeld

Vergelijking ontwikkeling aanbod 2007-2014

Het aanbod aan 3 en 4-sterren hotelkamers is in de periode 2007-2014 fors toegenomen. Steenwijkerland is hierin meegegroei. Het aantal 3- en 4-sterrenhotels in Steenwijkerland was in 2007 al bovengemiddeld en dit is in 2014 nog steeds het geval.



Figuur 2.5. Ontwikkeling hotelkamers en hotels 2007-2014

Conclusie

Gelet op de internationale toeristische aantrekkingskracht van Giethoorn, zou je mogen verwachten dat het aanbod aan hotels en hotelkamers fors bovengemiddeld is. Steenwijkerland beschikt verhoudingsgewijs inderdaad over veel hotels, maar het gemiddeld aantal kamers per hotel ligt fors onder het gemiddelde in Overijssel. Verder is geconstateerd dat het toevoegen van kwaliteit ten koste gaat van het aantal bedden. In Steenwijkerland is het aantal bedden tussen 2013 en 2014 afgenomen en door een verschuiving van 3 naar 4-sterren.

2.3. Trends en ontwikkelingen

Bron: <https://www.rabobankcijfersentrends.nl/index.cfm?action=branche&branche=Hotels>

Rabobank verwacht dat na een goed 2016 de vraag in 2017 met 2 tot 3% verder zal groeien. Deze groei komt door de aantrekkende economie en de structurele groei van het aantal buitenlandse toeristen. Van dit laatste profiteren echter vooral de regio Amsterdam en de kustgebieden.

Voor de lange termijn is de prognose gematigd positief. Met name 3- en 4-sterrenhotels met een 'standaard' aanbod en de traditionele conferentiehotels, gelegen buiten de grote steden, komen structureel in de problemen. Aangezien steeds meer boekingen via online boekingssites verlopen, tegen scherpe prijzen en hoge provisies, komen marges verder onder druk te staan. Onderscheidend vermogen door ligging en concept, het realiseren van een goede online profilering en het strak sturen op met name personeelskosten en inkoop in combinatie met goed revenue management (onder meer toepassen van dynamic pricing), zijn de belangrijkste kritische succesfactoren om rendabel te blijven.

Bron: <http://horwathhtl.nl/2016/09/14/hosta-2016-rapport/>

Uit onderzoek van Horwath HTL blijkt dat de gemiddelde bezettingsgraad van hotels in Nederland in 2015 is gestegen tot 71,4%.

	Bezettingsgraad in %				Kamerprijs in euro's			
	2014	2015	2016*	2017*	2014	2015	2016*	2017*
Amsterdam	80,6	80,8	82,6	80,9	123	124	125	130
Rotterdam	66	64,7	n.b.	n.b.	82	87	n.b.	n.b.
Den Haag	66,1	67,5	n.b.	n.b.	87	88	n.b.	n.b.
Utrecht	68,4	70,3	n.b.	n.b.	91	93	n.b.	n.b.
Maastricht	66,1	70,2	n.b.	n.b.	82	95	n.b.	n.b.
Landelijk	69,5	71,4	73,3	73,6	96	102	104	106
Buiten de grote steden	63	65,1	67	68,4	79	83	85	85

Bron: Horwath HTL

*) Opmerking: 2016 en 2017 zijn een prognose van Horwath HTL

Figuur 2.6. Ontwikkeling bezettingsgraad en kamerprijs

Abn-Amro Sectorupdate hotels 2 februari 2017

Bron: <https://insights.abnamro.nl/download/103558/>

ABN AMRO verwacht dat de omzet van de hotelbranche in 2017 stijgt met 3%. Dit komt mede dankzij hogere kamerprijzen. De forse groei van het aantal hotelgasten speelt in de kaart, en zorgt voor veel interesse om nieuwe hotels te laten ontstaan.

Volgens de bank zullen de prijzen van een overnachting in een hotel opnieuw stijgen. In 2016 was een overnachting voor de consument al 8 procent duurder. In de afgelopen twintig jaar steeg de prijs voor een overnachting niet eerder zo hard als vorig jaar.

De omzet- en prijsstijgingen hebben te maken met de groei van het toerisme. In 2012 waren er 21 miljoen hotelgasten in Nederland. In 2016 waren dit er al bijna een kwart meer; 26 miljoen. De verwachting is dat in 2017 de groei van het toerisme doorzet, mede door de gunstige economische omstandigheden.

Bij het analyseren van het hotelaanbod is het relevant om een onderscheid te maken tussen Amsterdam en de rest van Nederland.

In de 'rest van Nederland' groeide het aantal hotelkamers in de afgelopen vier jaar met ruim 4%, terwijl het aantal hotelgasten met 21% steeg. Omdat de vraag sneller omhoogging dan het aanbod, zaten hotels steeds voller.

Toename in periode 2012-2016	Amsterdam	Rest Nederland
Hotelgasten	27%	21%
Hotelovernachtingen	31%	17%
Hotels	15%	1%
Hotelkamers	27%	4%

Bron: OIS, CBS

Figuur 2.7. Nieuwe hotels vooral in Amsterdam

In Amsterdam was de kamerbezetting vorig jaar 82 procent. De Noord-Hollandse hotels buiten de hoofdstad behaalden vorig jaar een gemiddelde kamerbezetting van 65%, evenals hotels in Zeeland. In Zuid-Holland bedroeg de bezetting 60%. Hetzelfde geldt voor Overijssel, dankzij de stijging van het hoteltoerisme met een vijfde vorig jaar. De overige provincies behaalden bezettingsgraden van 53% tot ruim 56% (berekening ABN AMRO).

Door de groei van het toerisme steeg de prijs voor een hotelovernachting in de laatste twee jaar met 13% (CBS). Het totale prijspeil van goederen en diensten steeg in die periode nog geen 1% in Nederland. In 2016 bedroeg de stijging van een hotelovernachting zelfs 8%. In de afgelopen twintig jaar stegen deze prijzen niet eerder zo hard. Deze stijging kwam vooral voor rekening van hotels in Amsterdam. Gevoed door de toename van het toerisme en de gunstige economische omstandigheden, verwachten wij een nieuwe prijsstijging in 2017, zij het in een minder hard tempo.

Mutatie in prijzen voor overnachtingen consumenten. Bron: CBS.



Figuur 2.8. Stijging prijs hotelovernachting 2016

Het huidige en verwachte groeitempo van het toerisme rechtvaardigt de komst van de nieuwe hotels.

Toch stijgt ook het aanbod van kamers behoorlijk fors. Er zijn veel vergunningen en plannen ingediend die nog gerealiseerd gaan worden (hotelplannen.nl). ABN AMRO constateert onder meer interesse om hotels te beginnen of uit te breiden bij hotelketens, en investeerders uit Duitsland en het Midden-Oosten.

Waar het aanbod van nieuwe hotels zich de afgelopen jaren vooral concentreerde op populaire plekken van Amsterdam, zien we nu een beginnende trend waarbij ook de rest van Nederland in het vizier van investeerders en ondernemers komt.

Hoewel de flinke groei van het aanbod van hotelkamers te rechtvaardigen is door de groei van het toerisme, zijn er ook risico's. Onverwachte economische en politieke events kunnen voor vraaguitval zorgen. Vestigingen van hotels op minder toeristische gebieden worden dan relatief hard geraakt.

Aantrekkingskracht Giethoorn op Chinese toeristen

Het is algemeen bekend dat Giethoorn grote aantrekkingskracht heeft op Chinese toeristen. Giethoorn wordt in China beschouwd als 'het dorp wat je gezien moet hebben'. De Chinese gast verwacht schone, blauwe lucht en rust. (bron: <https://www.nrc.nl/nieuws/2015/04/24/het-dorp-dat-elke-chinees-gezien-moet-hebben-1487094-a281863>)

Giethoorn trekt jaarlijks tussen de 100.000 en 150.000 bezoekers uit China. In Sjanghai is een deel van Giethoorn zelf op ware grootte nagebouwd.

Het verzadigingsniveau komt in Giethoorn volgens wethouder Wagteveld in zicht. Het Overijsselse dorp probeert dat te ondervangen door toeristen te spreiden over de regio. "Rond het dorp ligt het natuurpark De Wieden. De gemeente probeert toeristen over dit gebied te spreiden, zodat ze ook naburige dorpen bezoeken en daar overnachten".

(Bron: <http://www.nu.nl/reizen/4342792/niet-alleen-amsterdam-kampt-met-groei-toerisme.html>)

Hotel De Harmonie ligt aan de rand van Giethoorn en zorgt voor spreiding van toeristen in het natuurpark.

Bezettingsgraad Hotel de Harmonie

De bezettingsgraad van hotel de Harmonie ligt boven het gemiddelde in de provincie Overijssel en is in het toeristische seizoen bijna 100%. Hierdoor moet het hotel regelmatig 'nee' verkopen. De gemiddelde jaarlijkse bezettingsgraad voor de uitbreiding wordt door de initiatiefnemer voorzichtig ingeschat (in de eerste drie jaar oplopend van 35 naar 45%).

Tevens neemt het aantal georganiseerde groepsreizen naar het gebied toe, mede een gevolg van de toename van het toerisme uit Azië, dat veelvuldig in groepen is georganiseerd. De Harmonie kan, vanwege de te kleine omvang, dergelijke groepen niet accommoderen. Ook het andere aanbod in de gemeente is kleinschalig, waardoor aan deze vraag niet kan worden voldaan.

Conclusie

De marktverwachting is gelet op de economische marktverwachting goed (en met name in toeristische gebieden). De bezettingsgraad in Overijssel is relatief hoog met 65%.

De vraag naar hotelkamers is in Overijssel met ruim 20% gestegen terwijl het aanbod slechts met 4% is toegenomen. Hieruit wordt geconcludeerd dat er behoefte is aan hotelkamers in Overijssel. Dit blijkt ook uit de bezettingsgraad van Hotel De Harmonie.

Onderscheidend vermogen is essentieel voor nieuwe hotelontwikkelingen. Ook is er meer vraag naar luxe. Hotel de Harmonie sluit daarop aan omdat dit een 4-sterrenhotel is in een onderscheidend toeristisch gebied.

Omdat De Harmonie in een toeristisch gebied ligt, is de locatie veel minder gevoelig voor vraaguitval. Het toevoegen van hotelkamers is gelet op het bovenstaande zeer kansrijk.

2.4. Marktruimteberekening

In onderstaande tabel is een berekening weergegeven van de vraag naar hotelkamers in Steenwijkerland.

Voor de hotelkamer behoefteberekening is uitgegaan van de Nederlandse economische groeiprognoze, hoewel bekend is dat Giethoorn jaarlijks tussen de 100.000 en 150.000 bezoekers uit China (bron: <http://www.nu.nl/reizen/4342792/niet-alleen-amsterdam-kampt-met-groei-toerisme.html>).

Er is nog geen rekening gehouden met de economische groei in China en de groeiverwachting van het aantal Chinese toeristen. Stel dat je dat zou kunnen berekenen, dan komt de vraag naar hotelkamers in Giethoorn veel hoger uit. Omdat gegevens hierover niet voorhanden zijn (China publiceert deze niet), is de voorzichtigte insteek gekozen.

Het in dit gebied aanwezig aantal kamers bedraagt 250. Van het huidige (overall) hotelaanbod in Overijssel is bekend dat de bezettingsgraad op 65% ligt. Er zijn geen specifiekere cijfers voor de gemeente Steenwijkerland bekend. Omdat de gemeente een sterk toeristische karakter heeft, wordt aangenomen dat de bezettingsgraad in dit gebied minimaal op het gemiddelde van Overijssel ligt. Dat houdt in dat er op jaarbasis 65% van 250 kamers, maal 365 nachten, dus 59.313 bezette kamers zijn. Dat is de huidige vraag.

Uitgaande van een toename van de vraag die evenredig is met de economische groei (1,8%, CPB, middellangetermijnverkenning) kan worden berekend dat de vraag de komende 10 jaar zal groeien met 11.584 bezette kamers. Het is immers bekend dat bij economische groei het Nederlandse toerisme toeneemt en daarmee ook het aantal hotelovernachtingen groeit. De toekomstige vraag bedraagt daarom 70.896 kamers op jaarbasis. In eerste instantie zou deze vraag opgevuld kunnen worden door een toename van de bezettingsgraad van de bestaande kamers. Het is gebruikelijk om uit te gaan van een bezettingsgraad van 65% voor een gezonde exploitatie. Omdat de huidige bezettingsgraad al minimaal op 65% ligt, is er ruimte voor toevoeging van nieuwe hotelkamers. Dat geldt zeker voor Hotel de Harmonie waar de bezettingsgraad in het zomerseizoen bijna 100% is. Om de groei in de gemeente Steenwijkerland te kunnen accommoderen zijn de komende 10 jaar 21 nieuwe kamers noodzakelijk. Naast de toename van de groei is er ook sprake van een behoefte aan modernisering/vervanging van het bestaande aanbod. Uitgaande van een (fiscale) levensduur van vastgoed van 50 jaar wil dat zeggen dat op jaarbasis 2% van het aanbod moet worden vervangen. Deels zal dat gebeuren door renovatie van het aanbod, maar ook door stoppende bedrijven en nieuwbouw van hotelkamers. In praktijk blijkt dit een verhouding van 50/50 te zijn. Dat wil zeggen dat er een jaarlijkse vervangingsvraag bestaat van 1% van het aantal kamers: in Steenwijkerland 25 kamers. Per saldo is er daarmee een vraag naar circa 46 nieuwe kamers in de komende 10 jaar.

Parameter	Waarde		
<i>gewenste bezettingsgraad</i>	65%	<i>Berekening</i>	<i>toelichting</i>
Huidige vraag op jaarbasis	59.313	$250 \times 65\% \times 365$	aanbod * huidige bezettingsgraad
Toekomstige vraag	70.896	$59313 \times (1,018^{10} - 1)$	bovenstaand * de economische groei
Toename vraag	11.584	$70.896 - 59.313$	
Op te vangen binnen bestaande capaciteit	0	$250 \times 65\% \times 365 - 59.313$	uitgaande van benodigde bezettingsgraad
Extra capaciteit benodigd	11.584	$11.584 - 0$	
extra cap. Benodigd / kamers	21	$11.584 \times 65\% / 365$	
vervangingsvraag / kamers	25	$250 \times 1\% \times 10$	1% van de huidige vraag
Behoefte in nieuwbouwkamers	46	$21 + 25$	

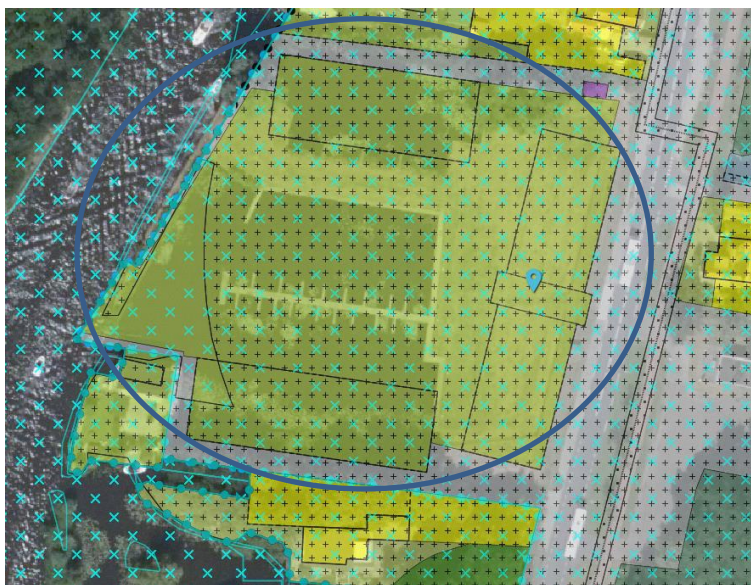
Figuur 2.9. Marktruimteberekening

Plancapaciteit gemeente Steenwijkerland

In de gemeente zijn enkele locaties aanwezig waarop het mogelijk is om recreatiewoningen, recreatieappartementen of een appartementenhotel te vestigen. Dit betreft de percelen Beulakerweg 128, 133 en Hylkema 1 ('t Zwaantje).



Beulakerweg 133 en Hylkemaweg 1 (beheersverordening, deelgebied Hylkemaweg)



Beulakerweg 128 (verleend op basis van een 19,2 procedure (oud) en opgenomen in ontwerpbestemmingsplan Giethoorn)

De planologische mogelijkheden voor een hotel op de genoemde locaties bestaan al ruime tijd (voor 1 juli 2008). Op de genoemde locaties zijn geen concrete plannen voor hotels bij de gemeente bekend. Er zijn bij de gemeente geen andere locaties bekend waar een hotel kan worden gerealiseerd of in een hotel kan worden 'omgezet'.

Binnen de gemeente is de beleidsnotitie Facetbeleid van kracht. Op grond van deze notitie is het mogelijk om Bed & Breakfast (maximaal 10 slaappleatsen) in een gedeelte van een woning toe te staan op basis van een omgevingsvergunning.

Het facetbeleid is vertaald in het toekomstige bestemmingsplan voor Giethoorn. In het ontwerpbestemmingsplan voor Giethoorn, dat inmiddels ter inzage heeft gelegen, zijn geen ontwikkellocaties voor hotels opgenomen. Wel is in dit ontwerpbestemmingsplan een afwijkmogelijkheid voor vestiging van een bed & Breakfast opgenomen (maximaal 10 slaappleatsen). Bij een Bed & Breakfast is ook sprake van verblijfsrecreatie, maar dan in een andere vorm dan een hotel. Het betreft een ander marktsegment dat geen invulling kan geven aan de behoefte aan grotere (4-sterren)hotels.

Conclusie

Er is behoefte aan circa 46 nieuwe hotelkamers. De hotelmarkt in Overijssel is aangetrokken en het aanbod aan 3 en 4 sterren hotelkamers is fors gegroeid. Steenwijkerland is meegegaan in deze ontwikkeling, maar het aanbod is kleinschalig. Het aantal hotelkamers per hotel ligt fors onder het gemiddelde.

Er zijn in de gemeente vrijwel geen mogelijkheden voor nieuwe grotere hotels en er zijn ook geen concrete plannen bekend. De locaties met planologische mogelijkheden voor een hotel zijn niet beschikbaar en ook niet geschikt voor uitbreiding van De Harmonie. Het is voor een efficiënte bedrijfsvoering van een hotel niet realistisch om uit te gaan van twee locaties. Verplaatsing is uit financieel oogpunt niet realistisch.

Gelet op de bovenstaande analyse is het uitbreiden van 4 sterrenhotels kansrijk. Gelet op de marktverwachting is het aannemelijk dat het aanbod aan 1 t/m 3 sterrenkamers verder zal afnemen.

3. Locatiekeuze

Onderdeel van de laddermotivering voor stedelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied is een motivering waarom deze niet binnen bestaand stedelijk gebied mogelijk is.

In de provinciale omgevingsverordening worden hieraan nadere eisen gesteld. In artikel 2.1.3. van de provinciale omgevingsverordening wordt de ladder duurzame verstedelijking van toepassing verklaard op stedelijke ontwikkelingen (o.a. realisering van horeca) die een extra ruimtebeslag leggen op de groene omgeving. De provincie heeft daarnaast aangegeven dat de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving van toepassing is. Op de relevante artikelen uit de verordening is hierna ingegaan.

Artikel 2.1.3 Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Lid 1. Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verhardten leggen op de Groene Omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt:

- *dat er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied en de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en/of transformatie;*
- *dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.*

Lid 2. Bestemmingsplannen voor de Groene Omgeving voorzien uitsluitend in ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verhardten leggen anders dan de uitleg van steden en dorpen wanneer aannemelijk is gemaakt:

- *dat (her)benutting van bestaande erven en/of bebouwing in de Groene Omgeving in redelijkheid niet mogelijk is;*
- *dat mogelijkheden voor combinatie van functies op bestaande erven optimaal zijn benut.*

Toetsing

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

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

Artikel 2.1.6 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Lid 1. Bestemmingsplannen voor de Groene Omgeving kunnen – met in achtneming van het bepaalde in artikel 2.1.3 en artikel 2.1.4 en het bepaalde in artikel 2.1.5 – voorzien in nieuwvestiging en grootschalige uitbreidingen van bestaande functies in de Groene Omgeving, uitsluitend indien hier sociaal-economische en/of maatschappelijke redenen voor zijn én er is aangetoond dat het verlies aan ecologische en/of landschappelijke waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.

Toetsing

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

Inhoudsopgave

Regels

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	1
Artikel 1	Begrippen	1
Artikel 2	Wijze van meten	6
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	7
Artikel 3	Groen	7
Artikel 4	Horeca	10
Artikel 5	Natuur	13
Artikel 6	Verkeer - Parkeren	16
Artikel 7	Water	17
Artikel 8	Waarde - Archeologie 2	20
Artikel 9	Waarde - Cultuurhistorie Beulakerweg	23
Hoofdstuk 3	Algemene regels	27
Artikel 10	Anti-dubbeltelregel	27
Artikel 11	Algemene bouwregels	28
Artikel 12	Algemene gebruiksregels	29
Artikel 13	Algemene aanduidingsregels	30
Artikel 14	Algemene afwijkingsregels	31
Artikel 15	Algemene procedureregels	32
Artikel 16	Overige regels	33
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	34
Artikel 17	Overgangsrecht	34
Artikel 18	Slotregel	35

BIJLAGEN BIJ DE REGELS

Bijlage 1	Overzicht gebiedseigen beplanting
------------------	--

REGELS

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Giethoorn - Uitbreiding Hotel de Harmonie met identificatienummer NL.IMRO.1708.GHNbeulakerw55BP-ON01 van de gemeente Steenwijkerland;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels;

1.3 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.6 bedrijfsmatig:

via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon deelnemen aan het economisch verkeer al dan niet met winstoogmerk, en activiteiten die hiermee naar aard, omvang en regelmaat zijn gelijk te stellen.

1.7 bedrijfswoning:

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, slechts bedoeld voor één huishouden waarvan de huisvesting ter plaatse noodzakelijk is, gelet op de bestemming van het gebouw en/of terrein.

1.8 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.9 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.10 bevoegd gezag:

bevoegd gezag als bedoeld in artikel 2.4 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.11 botenhuis:

een gebouw ten behoeve van het aanleggen en afmeren van boten.

1.12 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.13 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.14 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.15 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel.

1.16 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

1.17 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.18 dagrecreatie:

het totaal van mogelijkheden en voorzieningen om te recreëren op een bepaalde plaats zonder overnachtingsmogelijkheden.

1.19 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop, te huur of in lease aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ter verkoop, ter verhuur, ter leasing, het verkopen, het verhuren en/of leveren, van goederen aan diegenen die, die goederen kopen respectievelijk huren, voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.20 erfafscheiding:

afscheiding welke op een grens tussen twee erven is geplaatst.

1.21 evenement:

een activiteit in de openlucht, dan wel in al dan niet tijdelijke tenten of paviljoens, gericht op het bereiken van een algemeen of besloten publiek voor informerende, educatieve, culturele en/of levensbeschouwelijke doeleinden.

1.22 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.23 hoofdgebouw:

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

1.24 horeca:

het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en/of etenswaren en/of logies.

1.25 horeca van categorie 1:

een horecabedrijf dat qua exploitatievorm aansluit bij winkelveorzieningen en waar naast overwegend niet ter plaatse bereide kleinere etenswaren en in hoofdzaak alcoholvrije drank worden verstrekt.

1.26 horeca van categorie 2:

een inrichting die is gericht op het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse dienen of kunnen worden genuttigd. Daaronder worden begrepen: cafetaria / snackbar, fastfood en broodjeszaak, lunchroom, ijssalon / ijswinkel, koffie en/of theeschenkerij, afhaalcentrum, eetwinkels, restaurant.

1.27 horeca van categorie 3:

een inrichting die is gericht op het verstrekken van (alcoholische) dranken voor consumptie ter plaatse, alsmede het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse dienen te worden genuttigd, alsmede de gelegenheid biedt tot dansen. Daaronder worden begrepen: café, bar, grand-café, eetcafé, danscafé, pubs, juice- en healthbar.

1.28 horeca van categorie 4:

een inrichting die is gericht op het verstrekken van nachtverblijf met de daarbij behorende voorzieningen. Daaronder wordt begrepen: hotel, motel, pension en overige logiesverstrekkers.

1.29 horeca van categorie 5:

een inrichting die is gericht op het bieden van vermaak en ontspanning (niet zijnde een recreatieve voorziening) en/of het geven van gelegenheid tot de dansbeoefening, al dan niet met live muziek en al dan niet met de verstrekking van dranken en kleine etenswaren. Daaronder worden begrepen: discotheek / dancing, nacht-café en een zalencentrum (met nachtvergunning).

1.30 natuurlijke waarde:

de aan een gebied toegekende waarde gekenmerkt door geologische, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang.

1.31 nutsvoorzieningen:

voorzieningen ten behoeve van het op het openbare net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer.

1.32 openbare nutsvoorziening:

een gebouw of bouwwerk dat ten dienste staat van het openbaar energietransport dan wel de telecommunicatie, zoals een schakelkast, een elektriciteitshuisje en een verdeelstation.

1.33 overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde met een dak, dat niet of slechts aan één zijde is voorzien van een (bestaande) wand.

1.34 pand:

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is;

1.35 parkeervoorzieningen:

Een al dan niet overdekte stallingsgelegenheid ten behoeve van gemotoriseerd verkeer:

- a. openbare parkeerplaatsen: parkeerplaatsen die in beginsel openbaar toegankelijk zijn;
- b. particuliere parkeerplaatsen: parkeerplaatsen die in beginsel niet openbaar toegankelijk zijn, zoals bijvoorbeeld parkeerplaatsen op eigen terrein.

1.36 parkeren:

het gedurende een aaneengesloten periode plaatsen van een voertuig, anders dan gedurende de tijd die nodig is voor en gebruikt wordt voor het onmiddellijk in- of uitstappen van personen dan wel het onmiddellijk laden of lossen van goederen.

1.37 peil:

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte aansluitende maaiveld;
- c. indien in of op het water wordt gebouwd: het Normaal Amsterdams Peil (NAP) of het ter plaatse geldende waterpeil.

1.38 permanente bewoning:

bewoning door een persoon, gezin of andere groep van personen van een gebouw, dan wel een gedeelte daarvan als hoofdverblijf.

1.39 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

1.40 recreatief medegebruik:

het medegebruik van gronden voor recreatieve activiteiten, zoals wandelen, fietsen, ruitersport en kanovaren, sportvisserijen, alsmede route-ondersteunende voorzieningen, zoals picknick-, uitzicht-, rust- en informatieplaatsen, voor zover de overige functies van de gronden dit toelaten.

1.41 sociale veiligheid:

een ruimtelijke situatie die overzichtelijk, herkenbaar en sociaal controleerbaar is.

1.42 stedenbouwkundig beeld:

het door de omvang, de vorm en de situering van de bouwmassa's bepaalde beeld inclusief de ter plaatse door de infrastructuur, de begroeiing en andere door de mens aangebrachte (kunstmatige) elementen gevormde ruimte.

1.43 verbeelding:

de weergave van de inhoud van een bestemmingsplan conform het gestelde in de Regeling Standaarden Ruimtelijke Ordening 2008. Onder het begrip 'verbeelding' wordt zowel de analoge wijze als de digitale wijze verstaan.

1.44 verkeersveiligheid:

de veiligheid voor het verkeer die wordt bepaald door de mate van overzichtelijkheid en vrij uitzicht (met name bij kruisingen van wegen en uitritten) en de (mogelijke) effecten van bebouwing en overige inrichtingselementen op de gedragingen van verkeersdeelnemers.

1.45 voorgevel:

gevel van een gebouw die is gelegen aan de zijde van de weg of het water en die in ruimtelijk opzicht de voorkant van het gebouw vormt.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens:

tussen de zijdelingse grenzen van een bouwperceel en enig punt van het op dat bouwperceel voorkomend (hoofd-)gebouw, waar die afstand het kortst is.

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.3 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.4 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.5 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of) het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.6 de lengte, breedte en diepte van een bouwwerk:

de buitenwerks tussen de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidingsmuren gemeten grootste afstand.

2.7 de ondergeschikte bouwdelen:

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, tot een maximum van 2,00 m.

2.8 de ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk:

vanaf peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.

2.9 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen en speelvoorzieningen, zoals trapvelden, speelplaatsen, plantsoenen, waterpartijen met de daarbij behorende voet- en fietspaden, perceelontsluitingswegen en andere voorzieningen;
- b. structurele beplantingen;
- c. een parkeerterrein, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein', met dien verstande dat dit parkeerterrein uitsluitend halfverhard mag zijn;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. bruggen;
- f. openbare nutsvoorzieningen;
- g. herdenkingsmonumenten.

3.1.2 Dubbelbestemmingen en aanduidingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 16.1.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op de voor 'Groen' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- bouwwerken, geen gebouw zijnde ten behoeve van de in 3.1 genoemde bestemming, met inachtneming van de volgende regels (3.2.2 en 3.2.3).

3.2.2 Gebouwen ten dienste van nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van gebouwen ten dienste van nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van deze gebouwen bedraagt maximaal 3,00 meter;
- b. de oppervlakte van deze gebouwen bedraagt maximaal 15 m².

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. gebouwd mogen worden uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde:
 1. noodzakelijk met het oog op de regeling van de veiligheid van het verkeer;
 2. ten behoeve van de verlichting van wegen, rijwiel- en voetpaden;
 3. behorende tot het straatmeubilair;

4. ten behoeve van onder- en/of bovengrondse voorzieningen voor de opvang en buffering van water,
5. in de vorm van:
 - speelvoorzieningen;
 - herdenkingsmonumenten;
 - erfafscheidingen;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt maximaal 6,00 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte van erfafscheidingen maximaal 1,00 meter bedraagt;
- c. de bouw van overkappingen is niet toegestaan.

3.3 Afwijken van de bouwregels

Afwijken van de bouwregels ten behoeve van het bouwen van gebouwen ten dienste van nutsvoorzieningen met een grotere bouwhoogte

3.3.1 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van het bouwen van gebouwen ten dienste van nutsvoorzieningen met een grotere bouwhoogte

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.2, ten behoeve van het bouwen van gebouwen ten dienste van nutsvoorzieningen met een grotere bouwhoogte, met dien verstande dat:

- a. de goothoogte maximaal 3,00 meter mag bedragen;
- b. de bouwhoogte maximaal 6,00 meter mag bedragen;
- c. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de verkeersveiligheid;
 3. de milieusituatie;
 4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met de bestemming wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden voor en/of als:

- a. de aanleg en exploitatie van terrassen;
- b. verblijfsrecreatie.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Afwijken van de gebruiksregels voor het verbreden van wegen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 3.1 ten behoeve van het verbreden van aan de bestemming grenzende wegen of voor de aanleg van fietspaden, onder de voorwaarden dat:

- a. de verkeersveiligheid gewaarborgd blijft;
- b. de verbreding binnen het stedenbouwkundige en landschappelijk beeld ter plaatse past;
- c. geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan of kunnen ontstaan;
- d. waarden en belangen van derden niet onevenredig worden geschaad of kunnen worden geschaad.

Artikel 4 Horeca

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Algemeen

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horeca van categorie 4 al dan niet in combinatie met horeca van categorie 2 met daaraan ten dienste van en ondergeschikt aan congrescentrum / zalenverhuur;
- b. wonen in een bedrijfswoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- c. de exploitatie en verhuur van rondvaartboten en de verhuur van pleziervaartuigen; met daaraan ondergeschikt:
- d. dagrecreatieve voorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.1.2 Dubbelbestemmingen en aanduidingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 16.1.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op de voor 'Horeca' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen ten behoeve van de in artikel 4.1 genoemde bestemming;
- b. maximaal één bedrijfswoning per bouwperceel, met de daarbij behorende bijgebouwen;
- c. de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouw zijnde.

4.2.2 Regels ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'

Voor het bouwen ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' gelden de volgende regels:

- a. binnen het bouwvlak mogen gebouwen, bijgebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde, worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag voor maximaal 100% worden bebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' bedraagt de goot- en bouwhoogte ten hoogste de ter plaatse aangeduide hoogte;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gedifferentieerde goot- hoogte' gelden de volgende regels ten aanzien van de bouw- en goothoogte:
 - 1. de bouwhoogte van een gebouw bedraagt ten hoogste 11,00 m;
 - 2. over ten minste 20% van de gootlengte bedraagt de goothoogte ten hoogste 4,10 m;
 - 3. over ten hoogste 80% van de gootlengte bedraagt de goothoogte ten hoogste 6,00 m;

- e. een gebouw zal zijn voorzien van een kap, waarvan de dakhelling ten minste 30° en ten hoogste 60° zal bedragen;
- f. voor de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde wordt verwezen naar artikel 4.2.5.

4.2.3 Bedrijfswoning

Voor het bouwen van de bedrijfswoning gelden de volgende regels:

- a. per bedrijf is slechts één bedrijfswoning toegestaan;
- b. de inhoud van een bedrijfswoning bedraagt maximaal 600 m³, dan wel maximaal de bestaande inhoud;
- c. de goothoogte van de bedrijfswoning bedraagt maximaal 3,50 meter;
- d. de bouwhoogte van de bedrijfswoning bedraagt maximaal 7,50 meter;
- e. de bedrijfswoning wordt met een kap van minimaal 30° en maximaal 60° afgedekt.

4.2.4 Bijgebouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen behorende bij de bedrijfswoning gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen, met uitzondering van carports mag maximaal 50 m² bedragen;
- b. bijgebouwen worden gebouwd op ten minste 3,00 meter achter de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning;
- c. bijgebouwen zullen met een kap van minimaal 30° en maximaal 60° worden afgedekt;
- d. de goothoogte van bijgebouwen bedraagt maximaal 3,50 meter;
- e. de bouwhoogte van bijgebouwen bedraagt maximaal 80% van de bouwhoogte van het hoofdgebouw.

4.2.5 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende regels:

- a. buiten het 'bouwvlak' mogen bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd;
- b. bouwwerken, geen gebouw zijnde, mogen uitsluitend achter de naar de weg gekeerde bouwgrens worden gebouwd, met uitzondering van erfafscheidingen en overkappingen;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt maximaal 6,00 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal 1,00 meter bedraagt en achter de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal 2,00 meter bedraagt.

4.3 Nadere eisen

4.3.1 Onderwerpen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. de situering, de oppervlakte en de hoogte van de bebouwing;
- b. het aantal parkeerplaatsen en de situering daarvan;

- c. voorzieningen ter voorkoming van hemelwaterproblematiek in verband met de nieuwe bebouwing;
- d. de aard, situering en oppervlakte van verhardingen.

4.3.2 Toepassingscriteria

De in artikel 4.3.1 genoemde onderwerpen voor het stellen van nadere eisen mogen uitsluitend worden gesteld ten behoeve van:

- a. het stedenbouwkundig beeld;
- b. de landschappelijke inpassing;
- c. een goede parkeerbalans;
- d. de verkeerssituatie;
- e. de milieusituatie;
- f. de sociale veiligheid;
- g. verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
- h. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
- i. instandhouding van omliggende waarden.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Voorwaardelijke verplichting

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van de gronden en bouwwerken zonder de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen zoals beschreven in paragraaf 2.4 van de toelichting en de daarbij behorende inrichtingschets (figuur 4) teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing. Dit met uitzondering van het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van het bestaande hotel

4.4.2 Strijdig gebruik

Onder gebruiken of het laten gebruiken in strijd met de bestemming wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

- a. het plaatsen van onderkomens en/of kampeermiddelen, van al dan niet afgedankte voer- en vaartuigen en van wagens;
- b. buitenopslag, behalve als dit noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte tijdelijke gebruik;
- c. detailhandel;
- d. ambachtelijke en/of industriële doeleinden;
- e. buitenopslag, behalve als dit noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte tijdelijke gebruik en dan niet voor de voorgevel van het hoofdgebouw.

Artikel 5 Natuur

5.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Algemeen

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. instandhouding, versterking en ontwikkeling van natuurlijke waarden, tot uitdrukking komend in:
 - 1. de waarde van de voorkomende vegetatie;
 - 2. de aanwezige ornithologische waarde;
 - 3. het vochtige karakter van de gronden;
 - b. instandhouding, versterking en ontwikkeling van landschappelijke waarden, tot uitdrukking komend in;
 - 1. de grote afwisseling in het landschap;
 - 2. het aanwezige micro-reliëf;
 - c. instandhouding, versterking en ontwikkeling van cultuurhistorische waarden;
 - d. instandhouding, versterking en ontwikkeling van archeologische waarden;
 - e. natuureducatie;
 - f. bestrijding en voorkoming van bodemerosie en wateroverlast;
 - g. bestaand agrarisch gebruik;
- met daaraan ondergeschikt:
- h. recreatief medegebruik;
 - i. bruggen;
 - i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen.

5.1.1 Dubbelbestemmingen en aanduidingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 16.1.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Op de voor 'Natuur' aangewezen gronden mogen géén gebouwen worden gebouwd maar zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde toegestaan met inachtneming van de volgende regels (5.2.2).

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. gebouwd mogen worden uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde:
 - 1. noodzakelijk met het oog op de regeling van de veiligheid van het verkeer;
 - 2. behorende tot de recreatieve voorzieningen, zoals recreatieve bewegwijzering, informatieborden en kleinschalige uitzicht- en rustpunten;

3. behorende tot het straatmeubilair;
 4. ten behoeve van onder- en/of bovengrondse voorzieningen voor de opvang en buffering van water;
 5. bestaande uit bruggen en erfafscheidingen.
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt maximaal 2,00 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte van erfafscheidingen maximaal 1,00 meter bedraagt en de bouwhoogte van bruggen maximaal 0,50 meter bedraagt.

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1 Strijdig gebruik

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met de bestemming wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

- a. het plaatsen van onderkomens en/of kampeermiddelen, van al dan niet afgedankte voer- en vaartuigen en van wagens;
- b. buitenopslag, behalve als dit noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte tijdelijke gebruik;
- c. sport- en wedstrijdterrein, buitenmanege, ligplaats en speelweide;
- d. het beproeven van en/of racen met voertuigen, al dan niet in wedstrijdverband;
- e. militaire oefeningen, met uitzondering van marsoefeningen waarbij geen gebruik wordt gemaakt van voertuigen;
- f. het aanbrengen en het hebben van opschriften, aankondigingen of afbeeldingen, waaronder reclame-uitingen, met uitzondering van vlaggenmasten;
- g. het oprichten van teeltondersteunende voorzieningen, waaronder begrepen boogkassen en regenkappen, en hagelnetten;
- h. het opslaan van mest(stoffen), waaronder het opslaan van mest in mestzakken.

5.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden op of in de voor 'Natuur' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een verleende omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren en/of te laten uitvoeren:

- a. het aanleggen of verharden van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het ontginnen, bodem verlagen of afgraven, ophogen en/of egaliseren van de bodem, behoudens de aanleg van drinkpoelen;
- c. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur tenzij zulks noodzakelijk is voor of verband houdt met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- d. het bemalen of draineren van gronden en het winnen van water of het anderszins verlagen van de grondwaterstand;

- e. het verrichten van exploratie- en exploratieboringen ten behoeve van de delfstoffenwinning;
- f. het geheel of gedeeltelijk aanleggen van oeverbeschoeiingen en graven, aanleggen en/of dempen van waterlopen;
- g. het geheel of gedeeltelijk verwijderen van bosstroken en/of grasbanen;
- h. het scheuren van grasland;
- i. het vellen en/of rooien van bomen en andere houtopstanden of het verrichten van werkzaamheden welke de dood of ernstige beschadiging van bomen en andere houtopstanden ten gevolge kunnen hebben, behoudens bij wijze van verzorging van de aanwezige bomen en andere houtopstanden.

5.4.2 *Uitzonderingen*

Het bepaalde in artikel 5.4.1 is niet van toepassing op:

- a. normale onderhoudswerkzaamheden;
- b. werken of werkzaamheden in het kader van het normale bodemgebruik;
- c. werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde (omgevings)vergunning/ontheffing mogen worden uitgevoerd.

5.4.3 *Toelaatbaarheid*

De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 5.4.1 kan alleen worden verleend indien door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen voor de in artikel 5.1 genoemde waarden en doeleinden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor herstel van de bedoelde waarden, niet wezenlijk worden of kunnen worden verkleind.

5.4.4 *Advies*

In de volgende gevallen vraagt het bevoegd gezag advies aan het ter plaatse bevoegde waterschapsgezag, alvorens de in lid 5.4.1 genoemde vergunning te verlenen:

- a. wanneer er sprake is van een toename van verhard oppervlak groter dan 750 m²;
- b. wanneer gronden worden afgegraven met als doel permanent oppervlaktewater met een oppervlakte groter dan 750 m² te realiseren;
- c. wanneer er sprake is van een activiteit als bedoeld in lid 5.4.17.5.1, sub d.

Artikel 6 Verkeer - Parkeren

6.1 Bestemmingsomschrijving

6.1.1 Algemeen

De voor 'Verkeer - Parkeren' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een parkeerterrein;
- b. paden, wegen en straten;
- c. groenvoorzieningen;

en mede bestemd voor:

- d. de realisatie en instandhouding van een verantwoorde landschappelijke inpassing, zoals beschreven in paragraaf 2.4 van de toelichting;

met daaraan ondergeschikt:

- e. kunstwerken;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen.

6.1.2 Dubbelbestemmingen en aanduidingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 16.1.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Op de voor 'Verkeer - Parkeren' aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen worden gebouwd ten behoeve van nutsvoorzieningen, met dien verstande dat:

- a. de bouwhoogte van deze gebouwen maximaal 3,00 meter bedraagt;
- b. de oppervlakte maximaal 15 m² bedraagt.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende regels:

- a. op de voor 'Verkeer - Parkeren' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, geen gebouw zijnde:
 - 1. noodzakelijk met het oog op de regeling van de veiligheid van het verkeer;
 - 2. ten behoeve van de verlichting;
 - 3. ten behoeve van openbaar nut;
 - 4. daarmee vergelijkbare bouwwerken;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde bedraagt maximaal 5,00 meter.

Artikel 7 Water

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sloten, vaarten, grachten en ander oppervlaktewater;
- b. verkeer te water;
- c. de aanleg en/of instandhouding van waterhuishoudkundige voorzieningen, zoals watergangen, waterberging met de bijbehorende bermen en taluds;
- d. watersportvoorzieningen;
- e. bruggen;
- f. de exploitatie en verhuur van rondvaartboten en de verhuur van pleziervaartuigen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - rondvaart- en botenverhuur';
- g. een botenhuis, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - botenhuis';
- h. behoud en ontwikkeling van ecologische waarden in relatie tot de waterhuishoudkundige voorzieningen.

7.1.1 Dubbelbestemmingen en aanduidingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 16.1.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

Op de voor 'Water' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. botenhuizen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - botenhuis';
- b. bouwwerken geen gebouwen ten behoeve van de in artikel 7.1 genoemde bestemming;

met inachtneming van de volgende regels.

7.2.2 Botenhuizen

Voor de bouw van botenhuizen ter plaatse van aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - botenhuis' gelden de volgende regels:

- a. de goothoogte bedraagt maximaal 3,50 meter;
- b. de bouwhoogte bedraagt maximaal 4,00 meter;
- c. de oppervlakte bedraagt maximaal de bestaande oppervlakte;
- d. een botenhuis wordt met een kap van minimaal 30° en maximaal 60° afgedekt.

7.2.3 *Bouwwerken, geen gebouw zijnde*

- a. uitsluitend de volgende bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen worden gebouwd:
 - 1. bruggen;
 - 2. verkeerstekens;
 - 3. aanlegsteigers;
- b. voor de bouw van bruggen gelden de volgende regels:
 - 1. de breedte van het loopvlak van een brug bedraagt maximaal 1,20 meter;
 - 2. de doorvaarthoogte bedraagt minimaal 2,25 meter;
 - 3. de bouwhoogte bedraagt maximaal 3,00 meter, of de bestaande hoogte indien deze meer dan 3,00 meter bedraagt
- c. de bouwhoogte van verkeerstekens bedraagt maximaal 3,00 meter;
- d. de bouwhoogte van aanlegsteigers bedraagt ten hoogste 1,00 meter.

7.3 Specifieke gebruiksregels

7.3.1 *Strijdig gebruik*

Onder gebruiken of het laten gebruiken in strijd met de bestemming wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een jachthaven.

7.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

7.4.1 *Vergunningplicht*

Het is verboden op of in de voor 'Water' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een verleende omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren en/of te laten uitvoeren:

- a. het verleggen van watergangen.
- b. het graven, vergraven en dempen van oevers, vaarten, sloten en andere watergangen en oppervlaktewater.

7.4.2 *Uitzonderingen*

Het bepaalde in artikel 7.4.1 is niet van toepassing op:

- a. normale onderhoudswerkzaamheden;
- b. werken of werkzaamheden in het kader van het normale bodemgebruik;
- c. werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde (omgevings)vergunning/ontheffing mogen worden uitgevoerd.

7.4.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 7.4.1 kan alleen worden verleend indien door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen voor de in artikel 7.1 genoemde waarden en doeleinden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor herstel van de bedoelde waarden, niet wezenlijk worden of kunnen worden verkleind.

7.4.4 Advies

Alvorens de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.4.1 sub a. en b. te verlenen, wordt door het bevoegd gezag advies ingewonnen bij de betreffende waterbeheerder.

Artikel 8 Waarde - Archeologie 2

8.1 Bestemmingsomschrijving

8.1.1 Algemeen

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

8.1.2 Bestemmingen, dubbelbestemmingen en aanduidingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de overige aangewezen bestemmingen, dubbelbestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 16.1.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Onderzoek ten behoeve van verlenen omgevingsvergunning voor het bouwen

Voor aanvragen om een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken:

- a. met een oppervlakte groter dan 250 m² wanneer deze zich bevindt binnen de bebouwde kom, dan wel,
- b. met een oppervlakte groter dan 2.500 m² wanneer deze zich bevindt buiten de bebouwde kom,

dient door de door de aanvrager een aanvullend en/of definitief archeologisch rapport te worden overgelegd waarin, naar het oordeel van burgemeester en wethouders:

1. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld en;
2. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard of gedocumenteerd, dan wel:
3. in voldoende mate is aangegeven dat de archeologische waarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad, dan wel niet (meer) aanwezig zijn.

8.2.2 Voorwaarden verlening omgevingsvergunning voor het bouwen

Indien uit het in artikel 8.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

8.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

8.3.1 Vergunningplichtig

Het is verboden op of in de voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zonder of in afwijking van omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen, afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen) woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
- b. het verwijderen en/of aanbrengen van bomen en diepwortelende beplanting;
- c. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;

voorzover de ingreep:

1. dieper gaat dan 50 centimeter beneden het maaiveld en een grotere oppervlakte dan 250 m² beslaat, wanneer deze zich bevindt binnen de bebouwde kom;
- d. dieper gaat dan 50 centimeter beneden het maaiveld en een grotere oppervlakte dan 2.500 m² beslaat, wanneer deze zich bevindt buiten de bebouwde kom.

8.3.2 Uitzondering

Het bepaalde in 8.3.1 is niet van toepassing, indien:

- a. door middel van een aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is aangegeven dat de archeologische waarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad, dan wel niet (meer) aanwezig zijn;
- b. het gaat om onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- c. werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van inwerkingtreding van de beheersverordening in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip verleende (omgevings)vergunning/ontheffing mogen worden uitgevoerd;
- d. de werken en werkzaamheden worden verricht in het kader van een aanvullend of definitief archeologisch onderzoek.

8.3.3 Toepassingscriteria

De werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 8.3 zijn slechts toelaatbaar indien mede op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

8.3.4 Onderzoeksplicht

De aanvrager van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 8.3 die betrekking heeft op gronden, die zijn aangewezen voor '8.3' dient een rapport te overleggen waarin naar het oordeel van burgemeester en wethouders:

- a. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgelegd, en;
- b. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd, dan wel;
- c. in voldoende mate is aangegeven dat de archeologische waarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad, dan wel niet (meer) aanwezig zijn.

8.3.5 Voorschriften omgevingsvergunning

Indien uit het in artikel 8.3.4 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden kunnen worden verstoord, kunnen één of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

8.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Waarde - Archeologie 2' geheel of gedeeltelijk wordt verwijderd, indien op basis van archeologisch onderzoek door een archeologisch deskundige is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

Artikel 9 Waarde - Cultuurhistorie Beulakerweg

9.1 Bestemmingsomschrijving

9.1.1 Algemeen

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie Beulakerweg' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, herstel en ontwikkeling van ter plaatse bestaande cultuurhistorische en oudheidkundig waardevolle elementen (monumenten en karakteristieke bebouwing) en patronen (beplantingspatronen, verkavelingen, wegenpatronen, het stedenbouwkundig beeld).

9.1.2 Waarden

De waarden komen als volgt tot uitdrukking:

- a. afwisselend open en meer gesloten bebouwingslint.
- b. verspringingen in de voorgevelrooilijn.
- c. in ieder geval is de hoofdbebouwing op de weg georiënteerd.
- d. bebouwing is over het algemeen vrijstaand en opgebouwd uit 1 bouwlaag met kap.
- e. de gevel is over het algemeen verticaal ingedeeld.
- f. bij nieuwbouw, vervanging, verbouwing en uitbreiding van gebouwen worden de hiervoor beschreven bebouwingskarakteristieken gerespecteerd.
- g. bijgebouwen zijn ten opzichte van het hoofdgebouw zodanig gesitueerd dat hoofdgebouw en bijgebouwen met elkaar een samenhangend geheel vormen, waarbij de bijgebouwen achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw zijn gesitueerd.

9.1.3 Bestemmingen, dubbelbestemmingen en aanduidingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de overige aangewezen bestemmingen, dubbelbestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 16.1.

9.2 Bouwregels

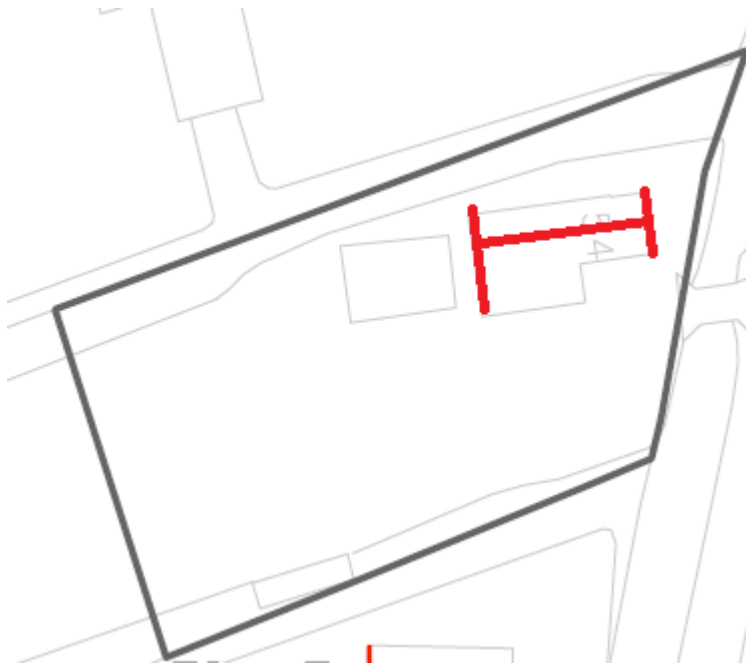
9.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de voorgevels van hoofdgebouwen worden geplaatst in of evenwijdig aan de naar de (dichtstbijzijnde) weg gekeerde bouwgrens;
- b. de inhoud van een woning of een bedrijfswoning bedraagt niet meer dan:

Inhoud bestaande (bedrijfs)woning	Maximaal toegestane inhoud (bedrijfs)woning
woning tot 400 m ³	maximaal 400 m ³
woning van 400 m ³ - 600 m ³	maximaal 600 m ³
woning van meer dan 600 m ³	de bestaande inhoud

- c. gebouwen worden gebouwd met een kap waarvan de nokrichting in overeenstemming is met de onderstaande aangeduide nokrichting.



9.2.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 9.2.1 is niet van toepassing op:

- a. normale onderhoudswerkzaamheden;
- b. bouwwerken, welke op het tijdstip van het in werking treden van het plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip verleende (omgevings)vergunning/ontheffing mogen worden uitgevoerd.

9.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

9.3.1 Vergunningplicht

Het is verboden op of in de voor 'Waarde - Cultuurhistorie Beulakerweg' aangewezen gronden zonder of in afwijking van omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren en/of te laten uitvoeren:

- a. het ophogen, egaliseren, ontginnen of afgraven van gronden;
- b. het planten, vellen, rooien of verwijderen van bomen, groenstructuren, hagen of andere karakteristieke beplanten dan wel het verrichten van werkzaamheden die ernstige beschadiging of de dood of verdwijning van deze beplanting tot gevolg kunnen hebben ;
- c. het dempen, graven, vergraven of verleggen van oevers, sloten, grachten, poelen, watergangen en overige waterpartijen;

- d. het aanbrengen of verwijderen van walbeschoeiingen, geen bouwwerken, geen gebouwen zijnde en aanbrengen van aanleggelegenheden;
- e. het aanleggen, verbreden, verharderen of verwijderen van wegen, paden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen of verwijderen van andere oppervlakteverhardingen voor zover het een oppervlakte van meer dan 20 m² betreft;
- f. het aanleggen van voorzieningen ten behoeve van recreatief medegebruik;
- g. het aanbrengen van (bovengrondse) transport-, energie- en/of telecommunicatieleidingen, constructies, installaties en apparatuur, met uitzondering van het aanbrengen van leidingen ten behoeve van de aansluiting van percelen op het openbare voorzieningennet.

9.3.2 *Uitzonderingen*

Het bepaalde in lid 9.3.1 is niet van toepassing op:

- a. normale onderhoudswerkzaamheden;
- b. werken of werkzaamheden in het kader van het normale bodemgebruik;
- c. werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde (omgevings)vergunning/ontheffing mogen worden uitgevoerd.

9.3.3 *Toepassingscriteria*

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 9.3.1 zijn slechts toelaatbaar indien conform advies van de Monumentencommissie of een daarvoor in de plaats tredende commissie, de in artikel 40.1 genoemde waarden en doeleinden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast dan wel de mogelijkheden voor herstel van de bedoelde waarden niet wezenlijk worden of kunnen worden verkleind.

9.3.4 *Advies*

Alvorens een omgevingsvergunning voor de werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 9.3.1, sub a. tot en met e. te verlenen wordt door het bevoegd gezag advies ingewonnen bij Monumentencommissie of een daarvoor in de plaats tredende commissie en voor wat betreft de werken en werkzaamheden als bedoeld in artikel 9.3.1, sub c. tevens bij het bevoegde waterschapsgezag.

9.3.5 *Voorwaarden omgevingsvergunning*

Het bevoegd gezag kan aan de in artikel 9.3.1 genoemde omgevingsvergunning voorwaarden verbinden ter bescherming van de cultuurhistorische waarden van het gebied met dien verstande dat:

- a. een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 9.3.1, sub b. voor het verwijderen van beplanting slechts wordt verleend onder de voorwaarde dat ter compensatie herplanting met gebiedseigen beplanting als opgenomen in het overzicht gebiedseigen beplanting (Bijlage 1 bij deze regels) plaatsvindt, tenzij hier op grond van het advies van de Monumentencommissie als bedoeld in artikel 32.4.4 van kan worden afgezien;

- b. een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 9.3.1, sub b. voor het aanbrengen van nieuwe beplanting slechts wordt verleend onder de voorwaarde dat de beplanting plaatsvindt met gebiedseigen beplanting als opgenomen in het overzicht gebiedseigen beplanting (Bijlage 1 bij deze regels), tenzij hier op grond van het advies van de Monumentencommissie als bedoeld in artikel 9.3.4 van kan worden afgezien.

9.3.6 Vergunningplicht werken en werkzaamheden onderliggende bestemming

Voor de werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 9.3.1 waarvoor krachtens de onderliggende bestemmingen al een omgevingsvergunning is vereist, zijn artikel 9.3.1 tot en met 9.3.5 van overeenkomstige toepassing.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 10 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 11 Algemene bouwregels

11.1 Ondergronds bouwen

Er mogen ondergronds geen gebouwen worden gebouwd.

11.2 Parkeren

- a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of uitbreiden van gebouwen wordt, met inachtneming van het bepaalde in de dubbelbestemmingen en (gebieds)aanduidingen, slechts verleend indien bij de aanvraag is aangetoond dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor bewoners/gebruikers en - indien van toepassing – voor werknemers en bezoekers. Deze parkeergelegenheid moet zijn aangebracht in of op het gebouw dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij het gebouw behoort. Het voorzien in voldoende parkeergelegenheid betekent dat wordt voldaan aan de normen in de beleidsregels die zijn vastgelegd in de 'Notitie parkeernormen Steenwijkerland'. Indien deze beleidsregels na vaststelling van het bestemmingsplan worden gewijzigd, moet worden voldaan aan de(parkeer) normen van deze gewijzigde beleidsregels.
- b. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid a indien:
 1. het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit;
 2. op andere wijze in de nodige parkeer-of stallingsruimte wordt voorzien. Realisatie van parkeerplaatsen op de voor de voor 'Natuur' aangewezen gronden is daarbij uitgesloten.

Artikel 12 Algemene gebruiksregels

12.1 Algemeen gebruiksverbod

Het is verboden de gronden en bouwwerken in dit bestemmingsplan te gebruiken en/of te doen en/of laten gebruiken en/of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel strijdig met de gegeven bestemming(en).

12.2 Strijdig gebruik

Onder gebruiken of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

- a. een seksinrichting of een daarmee vergelijkbaar bedrijf;
- b. een coffeeshop, growshop, smartshop of een daarmee vergelijkbaar bedrijf;
- c. straatprostitutie;
- d. het plaatsen van onderkomens en/of kampeermiddelen, van al dan niet afgedankte voer- en vaartuigen en van wagens.

Artikel 13 Algemene aanduidingsregels

13.1 overige zone - cultuurhistorie Beulakerweg

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - cultuurhistorie Beulakerweg' zijn de gronden mede bedoeld voor behoud, herstel en ontwikkeling van ter plaatse bestaande cultuurhistorische en oudheidkundig waardevolle elementen (monumenten en karakteristieke bebouwing), patronen (beplantingspatronen, verkavelingen, wegenpatronen, het stedenbouwkundig beeld) en gebieden, zoals dit nader tot uitdrukking komt in artikel 9.

Artikel 14 Algemene afwijkingsregels

14.1 Meetverschillen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de aangeduide bouwgrenzen indien een meetverschil of onnauwkeurigheid ten opzichte van de feitelijke situatie daartoe aanleiding geeft, mits de afwijking maximaal 3,00 meter bedraagt.

14.2 Kleine bouwwerken van openbaar nut

Het bevoegd gezag kan met inachtneming van het bepaalde in de dubbelbestemmingen en (gebieds)aanduidingen, een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de bouw- en/of gebruiksregels voor het bouwen van kleine, niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut, zoals wachthuisjes, transformatorhuisjes, schakelhuisjes, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, pinautomaten, afval- en glascontainers en dergelijke, met dien verstande dat:

- a. de oppervlakte maximaal 15 m² mag bedragen;
- b. de goothoogte maximaal 3,00 meter mag bedragen;
- c. de bouwhoogte maximaal 6,00 meter mag bedragen.

14.3 Omgevingsvergunning evenementen

Het bevoegd gezag kan met inachtneming van het bepaalde in de dubbelbestemmingen, een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de regels van het plan ten aanzien van het toestaan van evenementen die met een zekere regelmaat plaatsvinden en een planologische relevantie hebben vanwege de duur van de activiteit, waaronder het opbouwen en afbreken en/of vanwege de omvang van de activiteit, waaronder het aantal deelnemers/toeschouwers, mits:

- a. de evenementen zijn toegestaan overeenkomstig de bepalingen in de Algemene Plaatselijke Verordening (APV);
- b. het evenement maximaal 15 dagen duurt, inclusief het opbouwen en afbreken van voorzieningen ten behoeve van het evenement;
- c. een locatie niet meer dan 3 maal per jaar voor een evenement wordt gebruikt;
- d. er geen horeca ter plaatse plaatsvindt, anders dan inherent aan het toegestane evenement;
- e. er geen detailhandel ter plaatse plaatsvindt, anders dan ondergeschikt en inherent aan het toegestane evenement, met uitzondering van vlooiën- en/of rommelmarkten;
- f. in de parkeerbehoefte in voldoende mate wordt voorzien;
- g. aan de van toepassing zijnde milieuwet- en regelgeving wordt voldaan;
- h. het evenement niet leidt tot aantasting van de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap en de aanwezige natuurlijke en met de stiltegebieden samenhangende waarden niet worden geschaad;
- i. geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan;
- j. de verkeershinder beperkt blijft dan wel voorzien wordt in alternatieve routes;
- k. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 15 Algemene procedureregels

15.1 Procedure nadere eisen

Bij het stellen van nadere eisen, worden in ieder geval de volgende procedureregels in acht genomen:

- a. het ontwerp-besluit ligt, met de daarop betrekking hebbende stukken, gedurende twee weken voor belanghebbenden ter inzage;
- b. burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging tevoren bekend in een of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen die in de gemeente worden verspreid of op een andere geschikte wijze;
- c. in deze kennisgeving wordt vermeld dat belanghebbenden gedurende de termijn van terinzagelegging schriftelijk zienswijzen omtrent de aanvraag of het ontwerpbesluit kunnen indienen bij burgemeester en wethouders;
- d. indien tegen het ontwerpbesluit zienswijzen naar voren zijn gebracht, wordt het besluit met redenen omkleed;
- e. burgemeester en wethouders delen aan hen die hun zienswijzen naar voren hebben gebracht de beslissing daaromtrent mede.

Artikel 16 Overige regels

16.1 Voorrangsregels

In het geval van strijdigheid van belangen tussen een bestemming en een dubbelbestemming gaat het belang van de dubbelbestemming voor.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 17 Overgangsrecht

17.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan in afwijking van sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in sub a met maximaal 10%.
- c. Sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

17.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het sub a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Sub a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 18 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Giethoorn - Uitbreiding Hotel de Harmonie' van de gemeente Steenwijkerland.

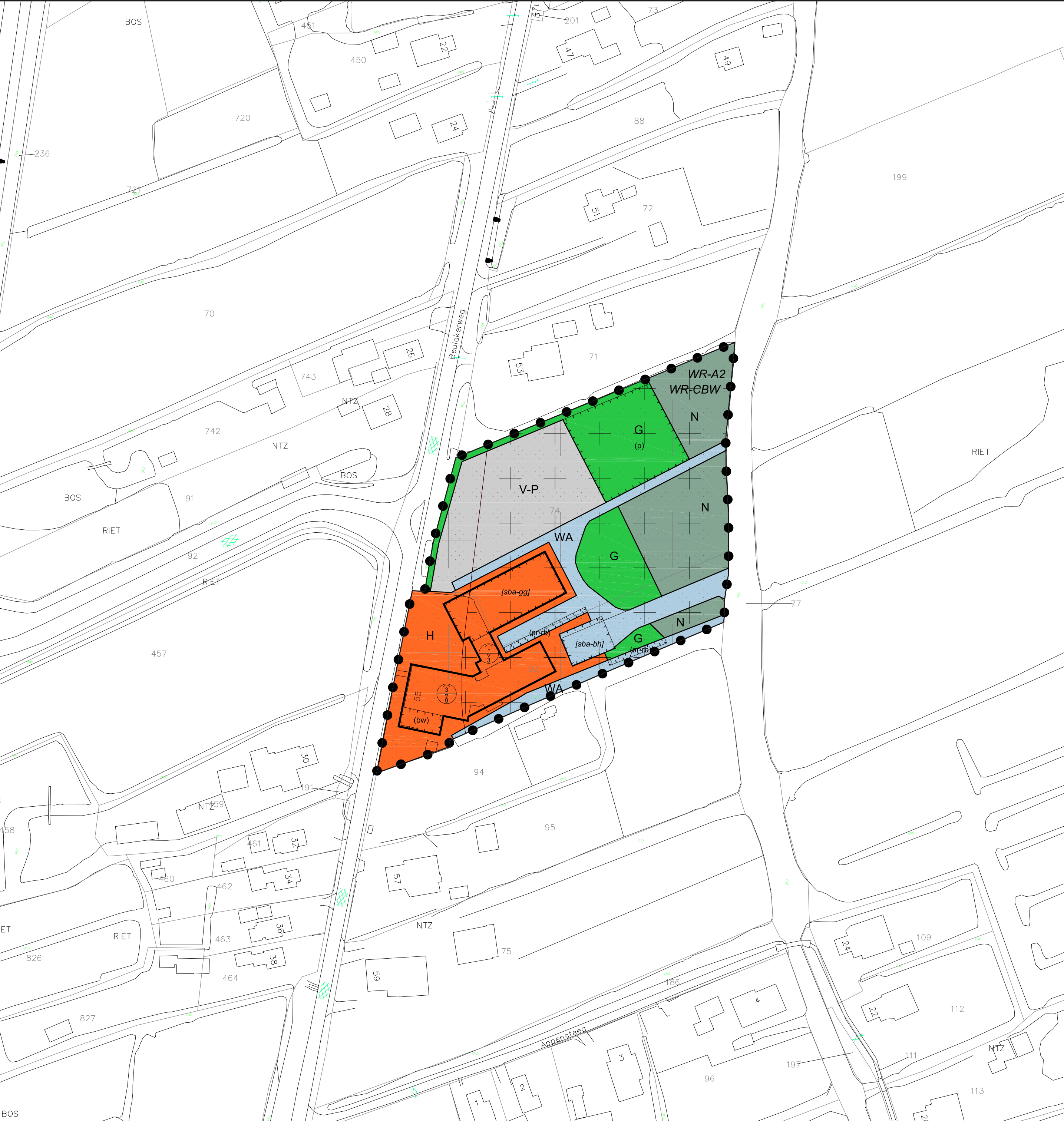
Behorend bij het besluit van ...

BIJLAGE 1

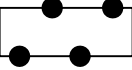
Overzicht Gebiedseigen beplanting

Binnen het bestemmingsplangebied is de volgende gebiedseigen beplanting toegestaan:

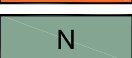
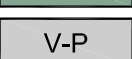
Vruchtbomen	Diverse soorten appels, peren, pruimen en walnoot
Parkbomen	Linde, kastanje, esdoorn, eik en es
Knotbomen	Linde
Laanbomen	Linde, kastanje, iep, wilg, populier, els, berk
Hagen	Beuk, haagbeuk, liguster, meidoorn, veld-esdoorn, hulst, buxus met een hoogte van maximaal 1 meter, els en beuk met een hoogte van 1,5 tot 2 meter
Sierstruiken	Sering, hortensia, hulst, rhododendron
Houtsingels	Diverse wilgensoorten, els en berk



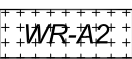
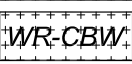
Plangebied

 Plangrens

Enkelbestemmingen

-  Groen
-  Horeca
-  Natuur
-  Verkeer - Parkeren
-  Water

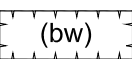
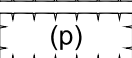
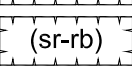
Dubbelbestemmingen

-  Waarde - Archeologie 2
-  Waarde - Cultuurhistorie Beulakerweg

Gebiedsaanduidingen

 overige zone - cultuurhistorie Beulakerweg

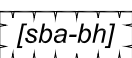
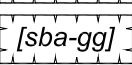
Funcctieaanduidingen

-  bedrijfswoning
-  parkeerterrein
-  specifieke vorm van recreatie - rondvaart- en botenverhuur

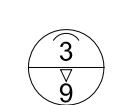
Bouwvlakken

 bouwvlak

Bouwaanduidingen

-  specifieke bouwaanduiding - botenhuis
-  specifieke bouwaanduiding - gedifferentieerde gothoogte

Maatvoeringen

 maximum gothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)

GEMEENTE STEENWIJKERLAND
GIETHOORN -
UITBREIDING HOTEL DE HARMONIE
BESTEMMINGSPLAN



project	12-99-37		
formaat	A3	vastgesteld	
schaal	1:1000	ontwerp	30-06-2017
kaart	1/1	voorontwerp	12-08-2013
getekend	EV	concept	14-06-2012
idn	NL.IMRO.1708.GHNbeulakerw55-ON01		



Rho
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

w www.rho.nl
e info@rho.nl