

Bestemmingsplan "Blokzijl – Muggenbeet 3"



ID plan: NL.IMRO.1708.BZLMuggenbeet3BP-VA01
datum: maart 2019
status: Vastgesteld
auteur: BJZ.nu

Vastgesteld door de raad dd.

de griffier,

de voorzitter,

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING.....	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	UITGANGSPUNTEN VAN HET PLAN.....	5
1.3	LIGGING VAN HET PLANGEBIED.....	5
1.4	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	6
1.5	PLANOLOGISCHE REGIEM	6
1.6	LEESWIJZER.....	7
HOOFDSTUK 2	RUIMTELIJKE STRUCTUUR EN DE HUIDIGE SITUATIE.....	8
2.1	RUIMTELIJKE STRUCTUUR	8
2.2	HET PLANGEBIED	8
HOOFDSTUK 3	GEWENSTE SITUATIE.....	11
3.1	INLEIDING.....	11
3.2	ADVIES VAN ‘HET OVERSTICHT’	11
3.3	GEWENSTE ONTWIKKELING	12
HOOFDSTUK 4	GEBIEDSVISIE EN UITGANGSPUNTEN	15
4.1	PLANOLOGISCHE KADERS	15
4.2	RIJKSBELEID	15
4.3	PROVINCIAAL BELEID.....	16
4.4	GEMEENTELIJK BELEID	24
HOOFDSTUK 5	ACTUELE WAARDEN	27
5.1	INLEIDING.....	27
5.2	FLORA & FAUNA	27
5.3	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE.....	30
HOOFDSTUK 6	WATERPARAGRAAF.....	32
6.1	INLEIDING.....	32
6.2	BELEID TEN AANZIEN VAN DE WATERHUISHOUDING	32
6.3	WATERTOETS.....	33
HOOFDSTUK 7	MILIEUPARAGRAAF	35
7.1	MILIEU	35
7.2	GELUIDHINDER	35
7.3	BODEMKWALITEIT.....	35
7.4	LUCHTKWALITEIT EN HET BESLUIT NIBM	36
7.5	GEURHINDER.....	37
7.6	EXTERNE VEILIGHEID	38
7.7	MILIEUHINDERCONTOURENONDERZOEK	40
HOOFDSTUK 8	JURIDISCHE OPZET.....	42
8.1	INLEIDING.....	42
8.2	UITGANGSPUNTEN.....	42
8.3	TOELICHTING OP DE PLANREGELS	42
8.4	VERANTWOORDING VAN DE BESTEMMINGEN	43

HOOFDSTUK 9	FINANCIËLE PARAGRAAF	45
HOOFDSTUK 10	INSPRAAK, VOOROVERLEG EN ZIENSWIJZEN.....	46
9.1	VOOROVERLEG	46
9.2	INSPRAAK	46
9.3	ZIENSWIJZEN	46
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	47	
BIJLAGE 1	ONTWIKKELINGSPLAN GEERTIEN.....	48
BIJLAGE 2	BESLUIT NBW	49
BIJLAGE 3	ONDERZOEK NATUURWETGEVING	50
BIJLAGE 4	MOTIVERING BESLUIT NBW	51
BIJLAGE 5	ACTUALISATIE QUICKSCAN	52
BIJLAGE 6	NOTITIE NADER ONDERZOEK AMFIBIEËN.....	53
BIJLAGE 7	STANDAARDWATERPARAGRAAF	54
BIJLAGE 8	VERKENNEND BODEMONDERZOEK.....	55

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer exploiteert aan de Muggenbeet 3 in Blokzijl horecabedrijf Geertien. Het horecabedrijf bestaat onder meer uit een hotel, een café en een restaurant. Op dit moment zijn de onderdelen van het bedrijf veelal seizoensafhankelijk en wordt het inkomen hoofdzakelijk tijdens de zomerperiode gehaald. Voor een duurzame, gezonde en toekomstgerichte bedrijfsvoering is een bedrijfsuitbreiding van het horecabedrijf noodzakelijk.

In verband hiermee heeft initiatiefnemer het voornemen opgevat om de bestaande voorzieningen uit te breiden met een gebouw van circa 200 m² met daarin vergader- en opslagruimtes. Daarnaast wordt het bestaande parkeerterrein opgewaardeerd en heeft initiatiefnemer meegewerkt aan de ontwikkeling van de faunapassage Muggenbeet. Ten behoeve van de ontwikkeling van de faunapassage heeft de initiatiefnemer een deel van haar gronden beschikbaar gesteld voor verkoop aan Vereniging tot behoud van Natuurmonumenten in Nederland. Door het beschikbaar stellen van grond kan de ontwikkeling van de faunapassage geoptimaliseerd worden. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Steenwijkerland heeft in haar brief van 8 december 2011 aangegeven medewerking te willen verlenen aan de gewenste uitbreiding.

Omdat de voorgenomen ontwikkeling niet in overeenstemming is met de geldende beheersverordening is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Dit bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch planologische kaders. Er zal worden aangetoond dat het voornemen in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Uitgangspunten van het plan

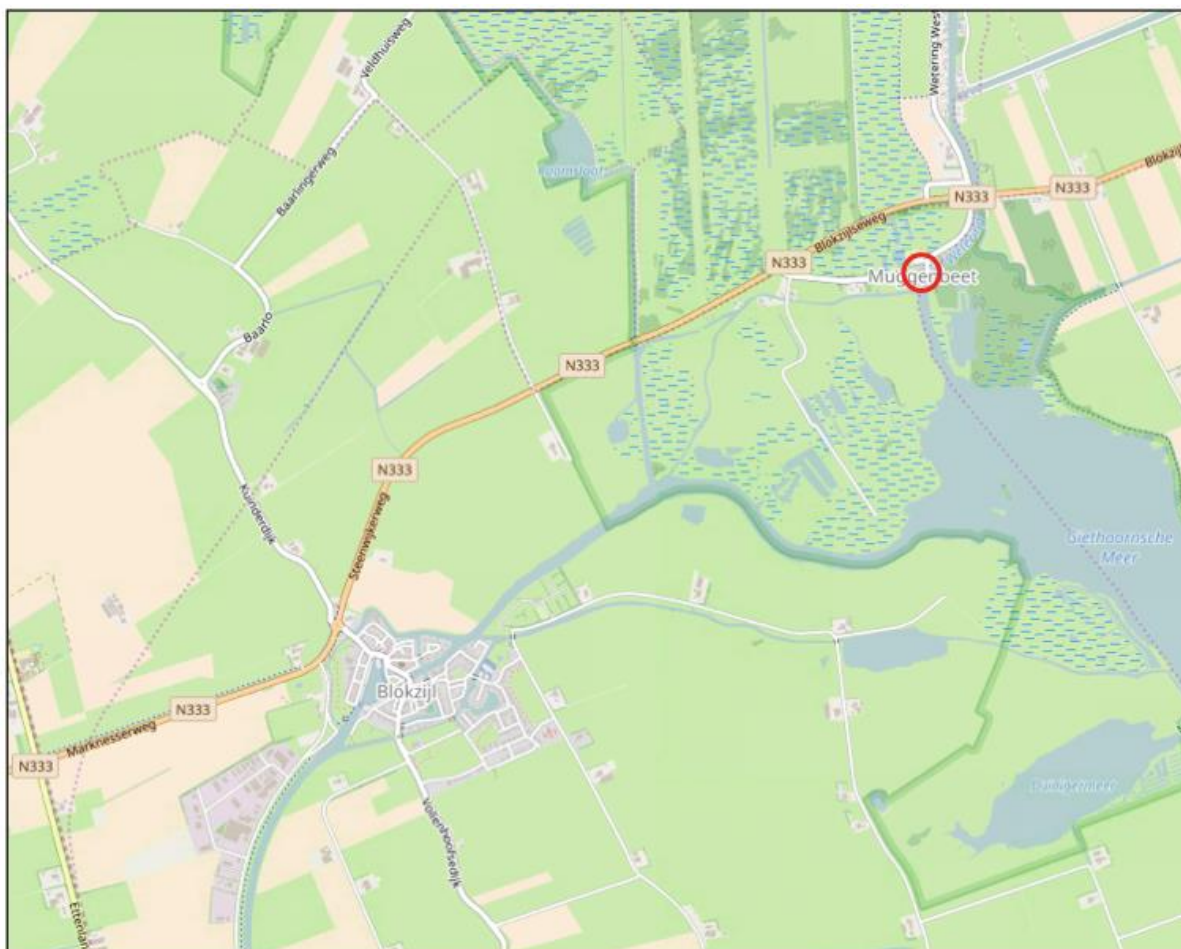
Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de volgende uitgangspunten c.q. ontwikkelingen:

- Realisatie van een gebouw van circa 200 m², met de mogelijkheid om het te gebruiken ten dienste als vergaderaccommodatie en opslagfaciliteit;
- De herinrichting en uitbreiding van het parkeerterrein.

In deze plantoelichting zal worden aangetoond dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

1.3 Ligging van het plangebied

Het horecabedrijf is gevestigd aan de Muggenbeet 3 in het buurtschap Muggenbeet. Deze locatie is gelegen in buitengebied van de gemeente Steenwijkerland en bevindt zich ten noordoosten van de kern Blokzijl. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied ten opzichte van Blokzijl weergegeven.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied ten opzichte van de kern Blokzijl (Bron: ArcGIS)

1.4 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Blokzijl – Muggerbeet 3” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.1708.BZLMuggerbeet3BP-VA01) en een renvooi;
- regels.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten, maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.5 Planologische regiem

De locatie is gelegen binnen de begrenzing van de beheersverordening ‘Buitengebied Steenwijkerland’. De beheersverordening is op 18 juni 2013 door de gemeenteraad van Steenwijkerland vastgesteld.

Op basis van de verordening heeft het plangebied ter plaatse van de uitbreiding en de parkeervoorzieningen de bestemming ‘Natuur’. Het realiseren van een nieuw gebouw met vergader- en opslagruimtes en het uitbreiden en herinrichting van het bestaande parkeerterrein is niet in overeenstemming met de geldende beheersverordening.

Om beide ontwikkelingen mogelijk te maken is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Voorliggend plan voorziet hierin.

1.6 Leeswijzer

Hoofdstuk 1 betreft de inleiding van deze plantoelichting.

In hoofdstuk 2 wordt de huidige situatie beschreven. Hierin wordt onder meer ingegaan op de ruimtelijke structuur in en rondom het plangebied.

Hoofdstuk 3 voorziet in een beschrijving van de gewenste situatie. Hierin komen onder andere de aanleiding voor het plan, het advies van de ervenconsulent, de gewenste inrichting en de landschappelijke inpassingen aan bod.

Hierna wordt in hoofdstuk 4 ingegaan op alle relevante beleidskaders op diverse niveaus.

Vervolgens gaat hoofdstuk 5 in op de waarden met betrekking tot de aspecten archeologie & cultuurhistorie en flora en fauna.

Hoofdstuk 6 betreft de een beschrijving en toetsing van het wateraspect.

In hoofdstuk 7 passeren alle relevante milieuthema's de revue.

In de hoofdstukken 8 en 9 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid van het project.

Hoofdstuk 10 gaat in op de inspraak en overleg.

HOOFDSTUK 2 RUIMTELIJKE STRUCTUUR EN DE HUIDIGE SITUATIE

2.1 Ruimtelijke structuur

De locatie aan de Muggenbeet 3 is in het natuurgebied De Wieden gelegen. Dit natuurgebied is een meren- en moerasgebied dat is aangemerkt als Natura 2000-gebied (Vogel- en Habitatrichtlijngebied). In noordelijke richting strekt zich het aansluitende natuurgebied De Weerribben uit. Dit natuurgebied heeft eenzelfde status. Samen vormen zij het Nationaal Park Weerribben-Wieden.

Nationaal Park Weerribben-Wieden bestaat uit grootschalige laagveengebieden waar onder invloed van grondwater en kwel veenmoeras is ontstaan met afwisselend open water, rietmoeras, veenmoeras en opgaand bos. Het is feitelijk een samengesteld landschap ontstaan door turfwinning, rietteelt en extensieve veehouderij. Voldoende water van goede kwaliteit en een hoge waterstand houden het veenpakket, de plaatselijke veengroei en hoge natuurkwaliteit in stand.

De ontwikkeling die het samengestelde landschap heeft doorgemaakt is op onderstaande afbeelding goed waarneembaar.



Afbeelding 2.1 Topografische kaarten van het plangebied en omgeving uit 1900, 1950 en 2000 (Bron: Provincie Overijssel/Kadaster)

Op circa 260 meter ten noorden van het plangebied bevindt zich de N333, de provinciale weg die Blokzijl met Steenwijk verbindt. Deze weg is eveneens de scheidslijn tussen de natuurgebieden De Wieden en De Weerribben. Het plangebied is via deze provinciale weg aan weerszijden goed bereikbaar.

2.2 Het plangebied

Het plangebied aan de Muggenbeet 3 is functioneel ingericht ten behoeve van het horecabedrijf. Er is sprake van een bebouwingsconcentratie. In afbeelding 2.2 is een luchtfoto met daarin weergegeven de globale begrenzing van het plangebied. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding.



Afbeelding 2.2 Luchtfoto met betrekking tot het plangebied en de directe omgeving (Bron: Provincie Overijssel)

De omgeving van het plangebied kenmerkt zich door functiemenging. Er zijn zowel recreatieve voorzieningen als burgerwoningen in de directe omgeving aanwezig. De ontsluiting van het bestaande parkeerterrein vindt plaats via een in- en uitrit op de Muggenbeet.

De bebouwing in het plangebied bestaat uit een bedrijfswoning en diverse aangebouwde bedrijfsgebouwen. Het bestaande parkeerterrein wordt omgeven door houtwallen en op het terrein zelf is een groenstrook aanwezig.

In afbeelding 2.3 zijn diverse straatbeelden opgenomen van de huidige situatie in het plangebied.



Afbeelding 2.3 Straatbeelden van de huidige situatie in het plangebied (Bron: Google)

HOOFDSTUK 3 GEWENSTE SITUATIE

3.1 Inleiding

Het voornemen is om het perceel dat momenteel in gebruik is als parkeerterrein te herontwikkelen. Op het perceel wordt een nieuw gebouw met vergader- en opslagruimten gerealiseerd. Daarnaast wordt het bestaande parkeerterrein beperkt uitgebreid en opnieuw (landschappelijk) ingericht. Deze ontwikkelingen zijn noodzakelijk voor de brancheverbreiding die het horecabedrijf seizoenonafhankelijker moet maken, aangezien het hoofdkomen op dit moment hoofdzakelijk uit de zomerperiode wordt gehaald.

Eelerwoude uit Goor en Team 2 uit Vollenhove hebben op verzoek van de initiatiefnemer een ontwikkelingsplan opgesteld. In het ontwikkelingsplan staat de nieuwe situatie weergegeven, waarbij de samenhang van het nieuwe gebouw met de omgeving centraal staat. In de volgende paragrafen worden onderdelen van het ontwikkelingsplan aangehaald. Voor het volledige plan wordt verwezen naar bijlage 1 van deze toelichting.

3.2 Advies van ‘Het Oversticht’

Het Oversticht is in voorliggend geval om advies gevraagd voor wat betreft de inrichting van het plangebied en de vormgeving van de nieuwe bebouwing. Het advies van het Oversticht bestaat uit drie onderdelen, te weten; nieuwbouw, inrichting algemeen en parkeren.

Nieuwbouw

- Gebouw (botenhuys) geclusterd bij erfensemble café Geertien, gebouwtype ondergeschikt aan het hoofdvolume. Gebouw terugliggend, parallel aan het water.
- Ingang moet herkenbaar zijn, maar niet ‘opdringen’. Dat past niet bij de sfeer van het landschap en de sfeer van een bijgebouw (botenhuys). Het gebouw kan zich meer ‘openen’ naar de zijde van de natuur.
- Duurzame insteek.

Inrichting algemeen

- ‘Natuur’ doortrekken tot aan de gevel van het gebouw , geen tuinaanleg rond het gebouw, terras integreren in de ‘natuur’.
- Minimale hoeveelheid verharding rond het gebouw (functioneel).
- Minimale verlichting en waar mogelijk tijdelijk. Wij adviseren ook voor het huidige terras de verlichting te vervangen in aansluiting op de verlichting van de parkeerplaats. De huidige armatuur van verlichting op het terras is niet passend bij de sfeer van de plek.
- Behoud ‘natuurlijk’ water, geen vijverrand maken.
- Herstel bruggetje over het water: functioneel, renovatie van huidige brug kan uitgangspunt zijn. ‘Nostalgie’ is niet een uitgangspunt.
- Reguleren busroute, aanpassen verharding langs de weg.
- Beheerplan natuur opstellen, bv gefaseerd riet snijden en afzet singels (hakhout). Dit geeft een gevarieerd beeld, jaarrond inpassing parkeerplaats.

Parkeren

- Behoud van 'natuurgevoel', minimale en indien mogelijk tijdelijke verlichting, 'natuurlijke uitstraling' verharding.
- Ontwikkeling parkeren binnen de structuur van de verkaveling en inpassen met sloten, riet en elzen en wilgen. Door de inplant van elzen en wilgen in de stroken wordt het gebouw meer ingepast en is er vanuit het gebouw ook minder zicht op de weg die verhoogd wordt aangelegd in verband met de fauna passage.
- Behoud bosje in de bocht (inpassing parkeren).
- Op de hoek van het perceel, gedeelte met uitrail Natuurmonumenten, herinplant met natuurlijke uitstraling.

Investering in de ruimtelijke kwaliteit kan plaatsvinden in de ontwikkeling van nieuwe natuur (beplanting, ruigte, riet en water), de architectuur van het bijgebouw (duurzaamheid, ontwerp en materialisering), herstel van het bruggetje en herinrichting terrein.

3.3 Gewenste ontwikkeling

3.3.1 Gewenste erfinrichting

Op basis van het advies van Het Oversticht is door Eelerwoude uit Goor en Team 2 uit Vollenhove het definitieve ontwikkelingsplan "Geertien" vormgegeven. In afbeelding 3.1 is uitsnede van de inrichtingsschets opgenomen waarin de nieuwe situatie indicatief is weergegeven.



Afbeelding 3.1 Inrichtingsschets met betrekking tot het plangebied (Bron: Eelerwoude/Team 2)

Het nieuwe gebouw is gesitueerd aan het water geclusterd bij het bestaande erfensemble. Het gebouw wordt deels in gebruik genomen als hoogwaardige vergaderruimte(s) (voor 40-50 personen) en deels voor opslag van o.a. terrasmeubilair, boten en huurfietsen. Het gebouw heeft een oppervlakte van circa 200 m² en bestaat uit twee bouwlagen en een kelder. De begane grond en de verdieping (kap) wordt ingericht ten behoeve van de vergaderruimte(s) en bijbehorende

voorzieningen. De kelder gaat ten dienste doen als berging cq. opslagruimte. Door het gebouw compact en relatief laag te houden is het ondergeschikt aan het hoofdvolume.

Naast de beoogde situering van de bebouwing geeft afbeelding 3.1 ook de inrichting van het overige deel van het perceel weer. Zoals eerder aangegeven heeft het bestaande parkeerterrein op dit moment een sobere uitstraling en heeft geen duidelijke indeling. De ontwikkeling voorziet in een beperkte uitbreiding en het helder indelen van het nieuwe parkeerterrein. Zowel het bestaande parkeerterrein als de uitbreiding wordt op een adequate wijze landschappelijk ingepast. Bestaande groenstructuren worden waarnodig kwalitatief versterkt en er vindt uitbreiding van de groenstructuren plaats door het aanleggen van nieuwe natuur, een en ander met inachtneming van streekeigensoorten. Onderdeel van het nieuwe natuur is onder meer de groenstructuur doorgetrokken gaat worden tot aan de gevel van het nieuwe gebouw. Tussen de parkeerplaatsen worden groenstroken aangelegd met pluksgewijs solitaire bomen.

Door de investeringen in de groene omgeving wordt de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse aanzienlijk verbeterd. Vooral het parkeerterrein wordt door de ontwikkeling op zowel een functionele als landschappelijke wijze adequaat ingericht wat een aanzienlijke kwaliteitsimpuls betekent ten opzichte van de huidige situatie.

3.3.2 Verkeer en parkeren

3.3.2.1 Algemeen

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 317 (oktober 2012)' van het CROW. Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. Specifiek voor verkeersgeneratie en parkeren heeft het CROW de publicatie, 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' opgesteld. Deze kencijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeersgeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen.

3.3.2.2 Berekening parkeerbehoefte en verkeersgeneratie

Er wordt op het parkeerterrein ruimte gecreëerd voor 150 auto's, 2 touringcars en 3 invalidenplaatsen. Dit aantal is berekend op basis van de CROW-normen en op basis van de vergunning van het restaurant en het café (220 mensen), het hotel (32 mensen) en de nieuwe vergaderruimte (40-50 mensen /22 parkeerplaatsen). Daarnaast biedt de parkeerplaats mogelijkheden als recreatief opstappunt (10-15 mensen), maar kan de locatie ook goed per fiets bezocht worden. Ten slotte heeft Geertien nog een terras met 130 stoelen. Het parkeerterrein wordt hiermee van voldoende omvang geacht om te voorzien in de verwachte parkeerbehoefte.

In de huidige situatie is reeds sprake van 25 vergaderingen bij Geertien, waarbij gemiddeld per vergadering 15 auto's gebruik maken van de parkeerplaats. De vergaderlocatie biedt ruimte aan 40-50 personen. Hiervoor zijn 22 parkeerplaatsen voor personenauto's beschikbaar. Het aantal verkeersbewegingen dat hiermee gepaard gaat wordt in onderstaande tabel weergegeven. Eén auto brengt twee verkeersbewegingen met zich mee (aankomst en vertrek).

	N-vergaderingen	N-auto's	N-verkeersbew. totaal
Huidig	25	15	750
toekomstig	50	22	2200
Verschil			1450

In totaal gaat het om 1450 extra verkeersbewegingen per jaar. Dit komt neer op een kleine 4 verkeersbewegingen per etmaal. Gezien de wijze van ontsluiting levert de beperkte toename aan verkeersbewegingen vanuit verkeerskundig oogpunt geen belemmeringen op.

Voor een nadere beschrijving over de wijze van parkeren en ontsluiting wordt verwezen naar het rapport opgenomen in bijlage 1 van deze toelichting.

HOOFDSTUK 4 GEBIEDSVISIE EN UITGANGSPUNTEN

4.1 Planologische kaders

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven.

4.2 Rijksbeleid

4.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

4.2.1.1 Algemeen

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

4.2.1.2 Opgaven van nationaal belang

In de SVIR heeft het Rijk drie rijksdoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie rijksdoelen worden de 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Opgaven van nationaal belang in Oost-Nederland (de provincies Gelderland en Overijssel) zijn:

- Het waar nodig verbeteren van de internationale achterlandverbindingen (weg, spoor en vaarwegen) die door Oost Nederland lopen. Dit onder andere ten behoeve van de mainports Rotterdam en Schiphol;
- Het formuleren van een integrale strategie voor het totale rivierengebied van Maas en Rijnakken (Waal, Nederrijn, Lek en de IJssel, deelprogramma rivieren van het Deltaprogramma) en de IJsselvechtdelta (deelprogramma's zoetwater en rivieren) voor waterveiligheid in combinatie met bereikbaarheid, ruimtelijke kwaliteit, natuur, economische ontwikkeling en woningbouw;
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000 gebieden (zoals de Veluwe);

- Het robuust en compleet maken van het hoofdenrgienetwerk (380 kV), onder andere door het aanwijzen van het tracé voor aansluiting op het Duitse hoogspanningsnet.

4.2.1.3 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

In de SVIR is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities 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'.

stedelijke ontwikkeling: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

4.2.2 **Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid**

Het rijksbeleid laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. Wel is het plangebied gelegen in Natura 2000-gebied 'De Wieden'. Er is onderzoek verricht naar de gevolgen van de ontwikkeling op de beschermde natuurgebieden. Gebleken is dat er geen sprake is van significante negatieve effecten op de beschermde waarden van het Natura 2000-gebied. Inmiddels is er door de provincie Overijssel een Nbw-vergunning verleend. Deze is opgenomen in bijlage 2 van deze toelichting. Korthedshalve wordt verwezen naar paragraaf 5.7 waar nader ingegaan wordt op de ontwikkeling in relatie tot het Natura 2000-gebied. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van strijdigheid met het rijksbeleid.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In voorliggend geval gaat het om het verbreden van de bedrijfsactiviteiten van een bestaand horecabedrijf. De nevenactiviteiten zijn zo beperkt qua omvang en mate van gebruik (vrij extensief) dat de in dit bestemmingsplan opgenomen ontwikkeling niet wordt gezien als een 'stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro. In voorliggend geval is de ladder voor duurzame verstedelijking dan ook niet van toepassing. Geconcludeerd kan worden dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

4.3 **Provinciaal beleid**

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie Overijssel.

4.3.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is dé provinciale visie voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. In 2017 is de Omgevingsvisie en –verordening 2017 vastgesteld. Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit zijn de leidende principes of ‘rode draden’ bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel.

4.3.2 Omgevingsverordening Overijssel

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie. De keuze voor inzet van deze instrumenten is bepaald aan de hand van een aantal criteria. In de Omgevingsvisie is bij elke beleidsambitie een realisatieschema opgenomen waarin is aangegeven welke instrumenten de provincie zal inzetten om de verschillende onderwerpen van provinciaal belang te realiseren.

Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is.

4.3.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving.

Om de ambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie niveaus, te weten:

1. Of - generieke beleidskeuzes;
2. Waar - ontwikkelingsperspectieven;
3. Hoe - gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

4.3.3.1 Of – generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een maatschappelijke opgave. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidskeuzes van EU, Rijk of provincie. Denk aan beleidskeuzes om basiskwaliteiten als schoon drinkwater en droge voeten te garanderen. Andere generieke beleidskeuzes betreffen het voorkomen van overaanbod van bijvoorbeeld woningbouw- en kantoorlocaties.

Ook wordt in deze fase de zgn. Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking gehanteerd. Deze Overijsselse ladder geeft een nadere invulling aan de vraag hoe de behoefte moet worden bepaald, zowel in de stedelijke als in de groene omgeving, en op welke wijze de regionale afstemming vorm gegeven moet worden. Integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, (boven)regionale afstemming en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn beleidskeuzes die invulling geven aan de Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking.

Voor specifieke gebieden in Overijssel geldt dat niet alle initiatieven mogelijk zijn. Dit heeft te maken met zwaarwegende publieke belangen, Gebiedsspecifieke beleidskeuzes om de zwaarwegende publieke belangen te borgen, zijn: reservering voor waterveiligheid en beperking wateroverlast, drinkwater/grondwaterbeschermingsgebieden, het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen

Ecologische Hoofdstructuur (EHS)), de Nationale Landschappen en het provinciaal routenetwerk transport gevaarlijke stoffen.

4.3.3.2 Waar – ontwikkelingsperspectieven

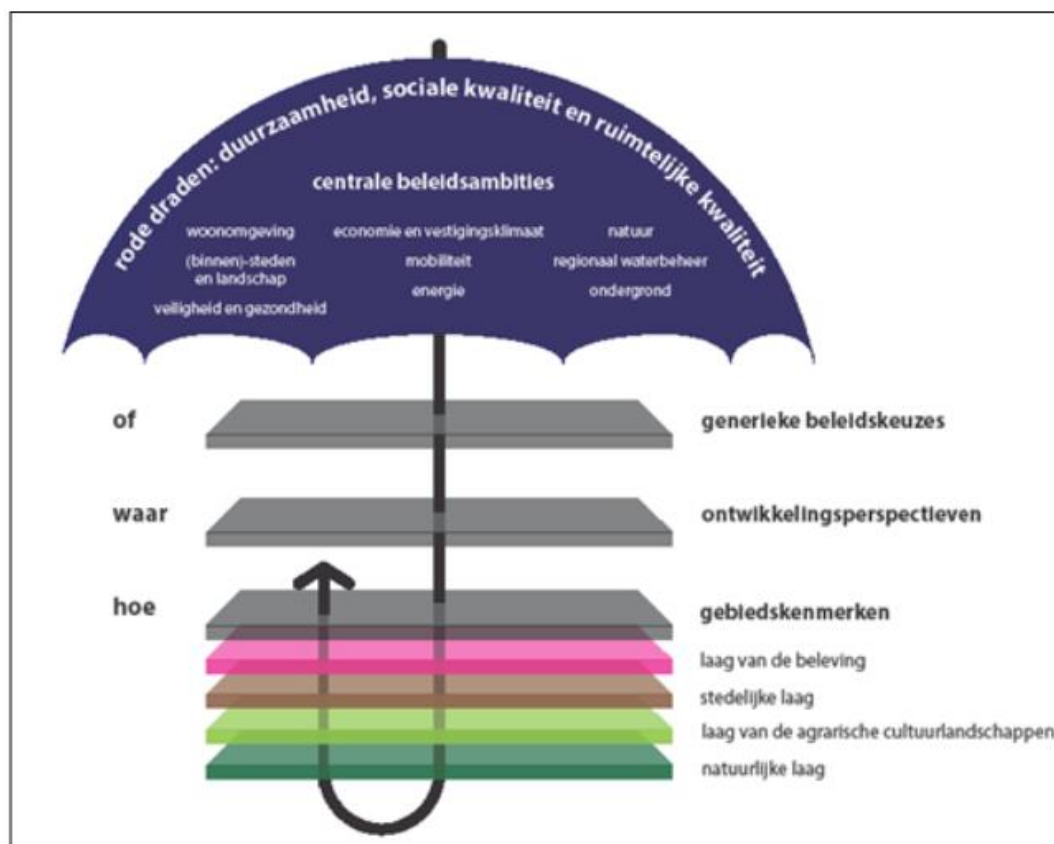
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke omgeving. Met dit spectrum geeft de provincie ruimte voor het realiseren van de in de visie beschreven beleids- en kwaliteitsambities.

De ontwikkelperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend en bieden de nodige flexibiliteit voor de toekomst.

4.3.3.3 Hoe – gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het is de vraag ‘hoe’ een ontwikkeling invulling krijgt.

Aan de hand van de drie genoemde niveaus kan worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden. Afbeelding 4.1 geeft dit schematisch weer.



Afbeelding 4.1: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

4.3.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Indien het concrete initiatief wordt getoetst aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel ontstaat globaal het volgende beeld.

4.3.4.1 Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase “generieke beleidskeuzes” zijn vooral artikel 2.1.5, artikel 2.1.6 onder 1 en afdeling 2.7 van de Omgevingverordening Overijssel van belang. Op deze artikelen zal hierna nader worden ingegaan.

Artikel 2.1.5, lid 1 Ruimtelijke kwaliteit

In de toelichting op bestemmingsplannen wordt onderbouwd dat de nieuwe ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken.

Artikel 2.1.6, lid 1 Kwaliteitsimpuls Groene omgeving

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.

Afdeling 2.7 Natuurnetwerk Nederland

Het plangebied is aangemerkt als ‘Natuurnetwerk Nederland: nieuwe natuur nog te realiseren’. Onder *nieuwe nog niet gerealiseerde natuur* wordt verstaan: gebied getypeerd door de geschiktheid voor verdere ontwikkeling van aanwezige of in potentie aanwezige natuurwaarden, maar waarvoor de aankoop en/of functiewijziging nog niet heeft plaatsgevonden.

In verband met de aanduiding als NNN: *nieuwe natuur nog te realiseren* zijn met name de artikelen 2.7.3., 3^e lid en artikel 2.7.4 van de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Deze artikelen bieden de mogelijkheid om een ontheffing te verlenen om een ontwikkeling toch toe te staan. Wel gelden er diverse criteria waaraan dient te worden voldaan (groot openbaar belang, geen reële alternatieven etc.).

Toetsing van het initiatief aan de generieke beleidskeuzes

Artikel 2.1.5 en artikel 2.1.6

De artikelen 2.1.5 en 2.1.6 bieden ruimte aan nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied, mits deze de ruimtelijke kwaliteit versterken. In voorliggend geval betreft het een beperkte uitbreiding van het bestaande horeca bedrijf met een nieuw gebouw ten dienste als vergaderaccommodatie en opslagruimte. Daarnaast wordt het bestaande parkeerterrein uitgebreid en wordt het helder ingericht.

Het voorliggende project leidt tot een versterking van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied van de gemeente Steenwijkerland. Deze meerwaarde vertaalt zich in:

- Het behouden en versterken van de sociale en economische vitaliteit; door het voornemen vindt er brancheverbreiding van het bestaande horecabedrijf plaats. Hierdoor wordt het bedrijf minder seizoensafhankelijk wat een positief effect heeft op de sociale en economische vitaliteit van het gebied.

- Versterken van de landschappelijke kwaliteit; door het landschappelijk inpassen van het nieuwe gebouw en het parkeerterrein conform de gebiedskenmerken wordt er een aanzienlijke impuls gegeven aan de landschappelijke kwaliteit.

Gezien bovenstaande wordt er voldaan aan het beleid van de provincie Overijssel met betrekking tot de impuls aan de groene omgeving.

Afdeling 2.7

In 2011 zijn de plannen in een intensief proces tot stand gekomen. Hiervoor is de samenwerking gezocht met provincie, gemeente en het Oversticht. In een schetsbijeenkomst is gekeken hoe de gewenste ontwikkeling ingepast kan worden rekening houdend met de landschappelijke en ecologische waarden. Verderop in het proces zijn deze partijen betrokken gebleven, waardoor er, onder de genoemde partijen, draagvlak is voor de plannen. Het project was ingestoken als een van de pilots in het kader van de Kwaliteits Impuls Groene Omgeving en is als zodanig goedgekeurd.

De huidige parkeervoorziening wordt landschappelijk ingepast. Het nieuwe deel van de parkeerplaats wordt alleen gebruikt tijdens dagen met topdrukke. Dit nieuwe deel is halfverhard en wordt tevens landschappelijk ingepast.

Naast de ontwikkelingen op de locatie Muggenbeet 3 te Blokzijl, heeft initiatiefnemer meegewerkt aan de ontwikkeling van de faunapassage Muggenbeet, welke grenst aan dit projectgebied. Hiertoe heeft de initiatiefnemer een deel van haar gronden beschikbaar gesteld voor verkoop aan Vereniging tot behoud van Natuurmonumenten in Nederland. Door het beschikbaar stellen van grond kan de ontwikkeling van de faunapassage geoptimaliseerd worden.

De ontwikkeling van de parkeervoorziening alsmede de aanleg kunnen in samenhang worden gezien en dragen bij aan de ruimtelijke kwaliteit. Voor een volledig overzicht van de landschappelijke inpassingen wordt verwezen naar bijlage 1 van deze toelichting.

Opgemerkt wordt dat het plangebied deels is aangemerkt als subcategorie 'uitwerkingsgebied ontwikkelopgave Natura 2000' binnen het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur). In subparagraaf 5.2.1 wordt hier nader op ingegaan.

Ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied behoort tot de ontwikkelingsperspectieven 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap' en 'Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS))'.

In afbeelding 4.2 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen.



Afbeelding 4.2 Uitsnede perspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

“Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap”

Van de ruimtelijke kwaliteitsambities staat in dit ontwikkelingsperspectief de ambitie Voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen voorop. Daarnaast gelden – net als voor alle andere ontwikkelingsperspectieven – de ruimtelijke kwaliteitsambities:

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

‘Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS))’

Binnen het Natuurnetwerk Nederland (NNN) staan in Overijssel de kwaliteitsambities Natuur als ruggengraat en Continu en Beleefbaar watersysteem voorop. Behoud en versterking van de natuurkwaliteit staat centraal binnen de bestaande natuur van het natuurnetwerk. Voor initiatieven die niet passen binnen de doelstelling van het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is binnen het natuurnetwerk geen ruimte, tenzij er sprake is van een groot openbaar belang waar niet op een andere manier aan voldaan kan worden (het ‘nee, tenzij’-principe). Daarbij hanteren we zogenaamde NNN-spelregels. Binnen de gebieden waar de komende jaren natuurrealisatie plaatsvindt, is medegebruik mogelijk. Voorwaarde is wel dat initiatieven actief bijdragen aan realisatie van het robuuste en samenhangende netwerk van gebieden met natuur-, water- en landschappelijke kwaliteit.

Toetsing van het initiatief aan het "Ontwikkelingsperspectief"

Het voornemen gaat uit van het realiseren van een nieuw gebouw met een vergaderaccommodatie en opslagruimten alsmede het herinrichten en beperkt uitbreiden van het bestaande parkeerterrein. Deze ontwikkeling is functioneel passend binnen het ter plekke geldende perspectief "Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap". Daarnaast blijkt uit paragraaf 5.7 dat de ontwikkeling geen significant negatief effect heeft op de natuurlijke waarden in het gebied. Geconcludeerd wordt dat het ontwikkelingsperspectief zich niet verzet tegen de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen.

1. De "Natuurlijke laag"

Overijssel bestaat uit een rijk en gevarieerd spectrum aan natuurlijke landschappen. Deze vormen de basis voor het gehele grondgebied van Overijssel. Het beter afstemmen van ruimtelijke ontwikkelingen op de natuurlijke laag kan ervoor zorgen dat de natuurlijke kwaliteiten van de provincie weer mede beeldbepalend worden. Ook in steden en dorpen bij voorbeeld in nieuwe waterrijke woonmilieus en nieuwe natuur in stad en dorp.

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de "Natuurlijke laag" aangeduid met het gebiedstype "Laagveenrestanten". In afbeelding 4.3 is dat aangegeven.



Afbeelding 4.3 Natuurlijke laag: "Laagveenrestanten" (Bron: Provincie Overijssel)

"Laagveenrestanten"

Met betrekking tot laagveenrestanten is de ambitie gericht op het aan elkaar verbinden van het laagveenmoeras via een brede overgangszone en het ontwikkelen van het gebied als een groot aaneengesloten (half)natuurlijk vaar- en recreatielandschap, met hoge biodiversiteit, met aanliggende kernen als poorten naar de natuur. Als ontwikkelingen plaatsvinden binnen de laagveenrestanten,

dan dragen deze bij aan een verhoging van het waterpeil, om bodemdaling en verdwijning van het veenpakket tegen te gaan.

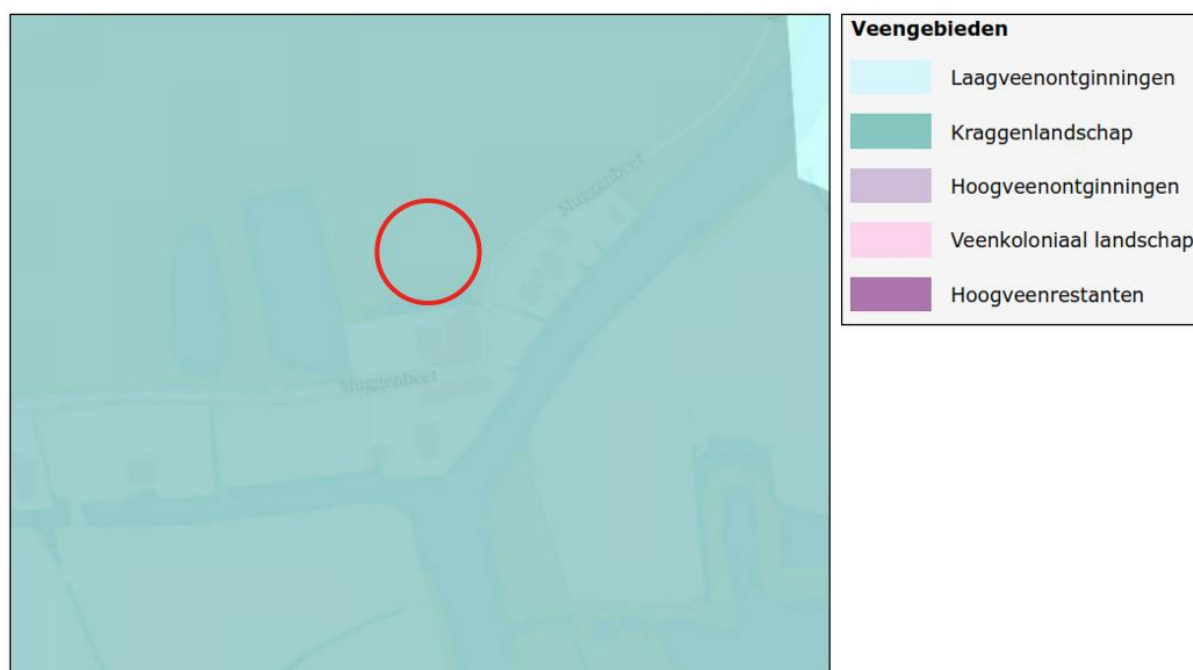
Toetsing van het initiatief aan de "Natuurlijke laag"

De ontwikkeling gaat uit van het uitbreiden van een bestaand horecabedrijf met een gebouw met vergader- en opslagruimten. Bij de realisatie van het voornemen worden bestaande structuren en kwaliteiten zoveel mogelijk in stand gehouden. Hier wordt geconcludeerd dat de natuurlijke laag geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

2. De "Laag van het agrarisch cultuurlandschap"

In de "Laag van het agrarisch cultuurlandschap" gaat het er altijd om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die ten nutte maakt. Hierbij hebben nooit ideeën over schoonheid een rol gespeeld. Wel zijn we ze in de loop van de tijd gaan waarderen om hun ruimtelijke kwaliteiten. Vooral herkenbaarheid, contrast en afwisseling worden gewaardeerd. De ambitie is gericht op het voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen door óf versterking óf behoud óf ontwikkeling of een combinatie hiervan.

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart de "Laag van het agrarisch cultuurlandschap" gelegen in het landschapstype "Kraggenlandschap". In afbeelding 4.4 is dat weergegeven.



Afbeelding 4.4 Laag van het agrarisch cultuurlandschap: "Kraggenlandschap" (Bron: Provincie Overijssel)

"Kraggenlandschap"

Met betrekking tot het kraggenlandschap en de laagveenontginningen is de ambitie gericht op de instandhouding en beleefbaar maken van de cultuurhistorische kwaliteiten van het laagveenlandschap. De grote open ruimtes, het patroon van sloten met beplantingen en de vochtige bloemrijke weides met weidevogels geven dit landschap grote belevingswaarde.

Toetsing van het initiatief aan de "Laag van het agrarisch cultuurlandschap"

In hoofdstuk 3 is een beschrijving gegeven van de gewenste inrichting en de investeringen in de groene omgeving. De ervenconsulent heeft aangegeven dat de ontwikkeling onder meer vanwege de ligging in het landschap goed mogelijk is mits het een en ander goed landschappelijk wordt ingepast. In het ontwikkelingsplan wordt hier nadere invulling aangegeven en de ruimtelijke kwaliteit wordt versterkt door het herinrichten en inpassen van het parkeerterrein overeenkomstig de gebiedskenmerken. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de laag van het agrarisch cultuurlandschap.

3. *De “Stedelijke laag”*

Het plangebied heeft op de gebiedskenmerkenkaart van de “Stedelijke laag” geen bijzondere eigenschappen. Deze gebiedskenmerken kunnen derhalve buiten beschouwing worden gelaten.

4. *De “Laag van de beleving”*

Het plangebied heeft op de gebiedskenmerkenkaart van de “Laag van de beleving” geen bijzondere eigenschappen. Deze gebiedskenmerken kunnen derhalve buiten beschouwing worden gelaten.

Opgemerkt wordt dat de nabijgelegen watergang is aangemerkt als belangrijke recreatieve vaarroute.

4.3.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Strategische toekomstvisie Steenwijkerland 2030

4.4.1.1 Inleiding

In 2007 is de Strategische Toekomstvisie Steenwijkerland (verder als Toekomstvisie genoemd) door de Raad als werkdocument vastgesteld. De Toekomstvisie is een richtinggevend document voor zowel Steenwijk als het totale buitengebied van Steenwijkerland. In de Toekomstvisie is een ruimtelijke analyse gemaakt waarin duidelijk de kwaliteiten van landschap, functies, cultuurhistorie en natuurgebieden naar voren zijn gekomen. Ook zijn de trends en ontwikkelingen in de verschillende sectoren in beeld gebracht. Mede op basis van het collegeprogramma en een ambitieniveau zijn de voor Steenwijkerland unieke mogelijkheden/zoekgebieden voor ontwikkelingen op kaart gezet op het gebied van wonen, werken en recreatie in vier ruimtelijke concepten. De Raad heeft opdracht gegeven om de Toekomstvisie nader uit te werken. Daarbij is aansluiting gezocht en gevonden bij de aandachtspunten die door de provincie zijn genoemd in reactie op de Toekomstvisie en bij de uitgangspunten uit de Omgevingsvisie. De ‘Uitwerking Strategisch Toekomstvisie Buitengebied’ is de uitwerking voor de volgende deelgebieden:

- Hoog en Droog
- Boulevard van Overijssel
- Krachtig Kraggenland en Waterwijkerland
- Stedelijk Steenwijk

Het plangebied is op basis van de visiekaart 2030 aangemerkt als “Krachtig Kraggenlandschap” met als nadere aanduiding “Recreatie”.

4.4.1.2 Recreatie

Recreatie en toerisme worden tegenwoordig aangeduid als een beleveniseconomie die als bedrijfstak steeds verder groeit. Mensen gaan steeds vaker op vakantie en daarbij neemt vooral het aantal korte vakanties toe. Hierdoor ontstaat seizoensverbreding en -verlenging. Recreatie is één van de dragers van landelijk gebied, zeker in combinatie met herstel van natuurwaarden en informatievoorziening. Recreatie kan geleid worden door een goede integratie met landschap en natuur en er kan zelfs een afname van de druk op de 'echte' natuur plaatsvinden.

Daarnaast neemt het aandeel van senioren als doelgroep in de recreatiesector toe, mede door de toenemende vergrijzing, maar ook vanwege het feit dat de senioren van tegenwoordig steeds meer geld en tijd hebben en bovendien nog volop fit en vitaal zijn.

Voor recreatie is geen kwantitatieve ambitie gesteld. Vanuit de analyse, de kwalitatieve ambities én de kracht van het gebied is een reële opgave gesteld voor innovatieve recreatie en uitbreiding van verblijfsrecreatie. Deze opgave is vooral ook gesteld om te beoordelen of hiermee kansen worden benut, ambities worden behaald en wat de relatie is met het laadvermogen van gebieden.

4.4.1.3 Toetsing van het initiatief aan de ‘Strategische toekomstvisie Steenwijkerland 2030’

De ontwikkeling zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit doordat de bestaande parkeervoorziening opnieuw wordt ingericht en landschappelijk ingepast. Daarnaast wordt door de ontwikkeling de mogelijkheid geboden om op een unieke locatie, midden in de natuur, te vergaderen. Door de uitbreiding wordt het horecabedrijf minder seizoensafhankelijk en is er sprake van een versterking van de sociale en economische vitaliteit ter plaatse. Geconcludeerd wordt dat het voornemen in overeenstemming is met de strategische toekomstvisie.

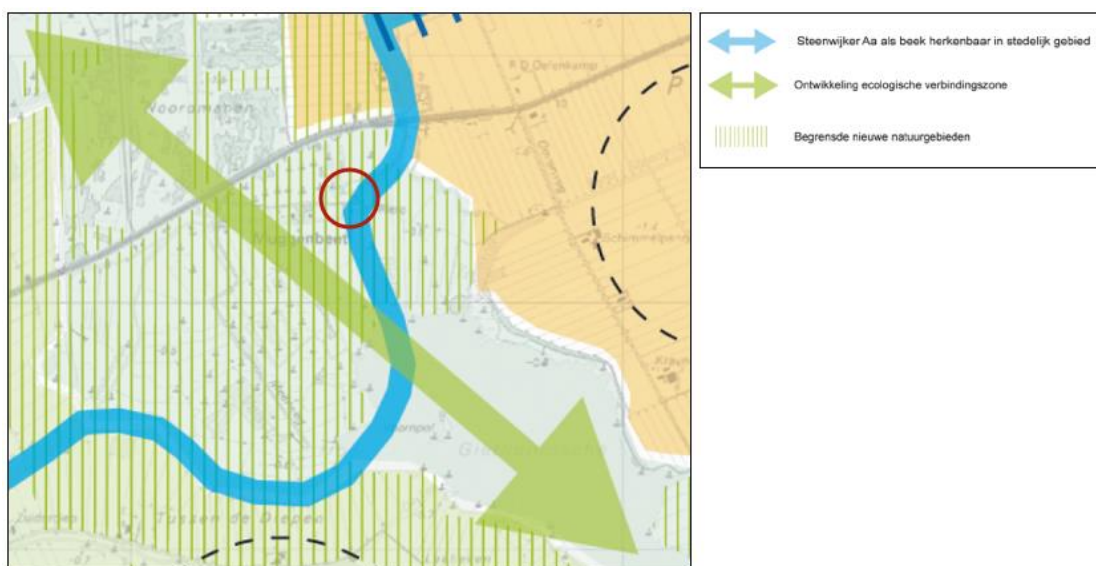
4.4.2 Landschapsontwikkelingsplan

4.4.2.1 Inleiding

De raad van de gemeente Steenwijkerland heeft in haar vergadering van 25 januari 2005 het Landschapsontwikkelingsplan Steenwijkerland vastgesteld. In het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) Steenwijkerland wordt het landschapsbeleid voor het buitengebied van de gemeente voor de komende jaren vastgelegd. Daarnaast worden in het plan concrete en uitvoerbare projecten benoemd en uitgewerkt. Het LOP vormt een bouwsteen voor de structuurvisie van de gemeente en zal dienen als toetsingskader voor het toekennen van subsidies in het kader van de plattelandsvernieuwing. Het doel van het LOP is:

1. Een bijdrage leveren aan de dynamiek en daarmee aan de kwaliteit van het landschap.
2. Lokale en regionale initiatieven zodanig stimuleren dat identiteit en verscheidenheid van het landschap wordt versterkt.
3. De zorg voor de ontwikkeling van het landschap dicht bij de burger en het lokale bestuur brengen.
4. Daadwerkelijk de uitvoering van landschapskwaliteit in gang zetten.
5. Zorgen voor een helder kader op lokaal niveau voor de beoordeling van ingrepen uit oogpunt van landschapskwaliteit.

Op basis van de visiekaart is het plangebied gelegen in deelgebied 2 “Kraggenlandschap”. In afbeelding 4.5 is een uitsnede van de visiekaart opgenomen.



Afbeelding 4.5 Uitsnede visiekaart deelgebied: "Kraggenlandschap" (Bron: Gemeente Steenwijkerland)

4.4.2.2 Deelgebied "Kraggenlandschap"

Het gehele deelgebied is aangewezen als 'Parel' (Belvédèregebied). Het gewenste beeld vanuit het landschap is het handhaven en versterken van het kleinschalige gebied met afwisselend open en besloten gebieden, water en land. De aanwezige bebouwingslinten zijn cultuurhistorisch van grote waarde. Nadruk ligt hier op het behoud van de bebouwingsstructuur en gebruik van streekeigen materialen. De beplantingselementen bestaan uit erfbeplanting en singels loodrecht op de linten. Bestaande verblijfsrecreatie wordt opgenomen in groene structuren, bestaande uit inheems plantmateriaal. Aandacht voor inpassing van botenverhuur en aanpassingen van woningen.

Bij verbouwing of nieuwbouw in de beschermde dorpsgezichten dient aangesloten te worden bij karakteristieke beschreven in de Welstandsnota. Buiten de beschermde gebieden kan ook moderne architectuur een plek krijgen indien deze past in de bestaande ruimtelijke structuur. De gebouwen zijn gelegen op smalle percelen en zijn op het water georiënteerd. De beplanting bestaat uit hagen, fruitbomen en solitaire bomen.

4.4.2.3 Toetsing van het initiatief aan het 'Landschapsontwikkelingsplan'

Het Oversticht heeft geadviseerd over de wijze waarop het gebied kan worden ingericht. De uitgangspunten voortkomend uit het advies zijn veelal overgenomen in het Ontwikkelingsplan. Op basis van de inrichtingsschets gaat de (nieuwe) bebouwing naadloos over in de omgeving. Geen tuinaanleg, maar natuur tot aan de gevel. Voor een nadere uitwerking en onderbouwing van de landschappelijke inpassingen wordt verwezen naar het ontwikkelingsplan, opgenomen in bijlage 1 van deze toelichting. Geconcludeerd wordt dat door het voornemen een impuls wordt gegeven aan de groene omgeving. Er wordt een aantrekkelijke vergaderaccommodatie gecreëerd die op zodanige wijze wordt ingepast dat het aansluit bij de gebiedskenmerken.

4.4.3 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de uitgangspunten uit het gemeentelijk beleid zoals genoemd in de Strategische toekomstvisie en het Landschapsontwikkelingsplan.

HOOFDSTUK 5 ACTUELE WAARDEN

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de waarden ten aanzien van flora & fauna en archeologie & cultuurhistorie.

5.2 Flora & fauna

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet en het Natuur Netwerk Nederland (voorheen EHS). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten.

5.2.1 Gebiedsbescherming

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Wet natuurbescherming beschermd.

Het Natuur Netwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. De NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van de NNN geldt het 'nee, tenzij' - principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

Natura 2000

Het plangebied is gelegen binnen het Natura-2000 gebied “De Wieden”. Eelerwoude uit Goor heeft de voorgenomen plannen getoetst aan de geldende wet- en regelgeving. In het onderzoeksrapport (bijlage 3) wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling geen significant negatieve effecten op beschermde natuurwaarden met zich mee brengt ook niet indien wordt uitgegaan van cumulatieve effecten. Voor de ontwikkeling is een vergunning Natuurbeschermingswet aangevraagd.

Stikstof heeft een vermestend en verzurend effect waarvoor diverse planten en vegetaties gevoelig zijn. Daardoor kan (significant) effect ontstaan op voor stikstof gevoelige habitattypen. Voor de uitbreiding van de parkeerplaats en de bouw van een vergaderruimte bij cafe Geertien te Muggenbeet zijn stikstofdepositleberekeningen uitgevoerd. Uit de stikstofdepositieberekeningen blijkt dat er sprake is van een eenmalige geringe toename van de stikstofdepositie binnen de Natura 2000-gebieden 'De Wieden' en 'Weerribben'. Deze is groter dan de drempelwaarde van 0,05 mol N/ha/jr, maar kleiner dan de (huidige) grenswaarde van 1 mol N/ha/jr. Omdat de activiteiten uitgevoerd worden voor recreatieve doeleinden is het project niet meldingsplichtig. Negatieve effecten door verzuring en vermeting zijn uitgesloten.

De vergunning Natuurbeschermingswet is op basis van bovenstaande gegevens op 2 december 2016 verleend. Voor het besluit en de motivering die aan de aanvraag ten grondslag heeft gelegen wordt verwezen naar bijlagen 2 en 4 van deze toelichting. Opgemerkt wordt dat het onderzoek natuurwetgeving nadien is geactualiseerd, vanwege de ouderdom van het oorspronkelijke rapport. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar bijlage 5 van deze toelichting.

Het plangebied grenst wel aan het NNN, maar hier vindt verder geen ontwikkeling plaats. Het betreft hier 'bestaande natuur NNN (land)'. Het aangrenzende gebied is in de huidige situatie een parkeerplaats en blijft een parkeerplaats, met alleen een andere inrichting. De wezenlijke waarden en kenmerken blijven gehandhaafd. Een nadere toetsing aan de NNN is niet noodzakelijk. Het uitbreidingsgebied is echter wel aangewezen als 'Uitwerkingsgebied Ontwikkelopgave Natura 2000'.

Uitwerkingsgebied Ontwikkelopgave Natura 2000

Gebieden die zijn aangewezen als uitwerkingsgebied ontwikkelopgave Natura 2000 betreffen gebieden waar maatregelen genomen moeten worden om de natuurwaarden in de nabijgelegen Natura 2000-gebieden te beschermen of te vergroten.

In de uitwerkingsgebieden worden (herstel)maatregelen getroffen om de juiste terreincondities voor de gestelde Natura 2000-doelen te realiseren. Het gaat hier vooral om (herstel)maatregelen in het kader van de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS). Dit programma is een instrument om Natura 2000-doelstellingen te realiseren en tegelijk ruimte te scheppen voor bestaande en nieuwe economische ontwikkelingen. De overheid heeft voor elk Natura 2000-gebied een zogenaamde PAS-gebiedsanalyse opgesteld. In deze onderzoeksrapporten staat wat de doelen zijn voor het betrokken gebied en welke herstelmaatregelen waar, wanneer nodig zijn in drie perioden van zes jaar. Bij de PASgebiedsanalyses zit een kaart waarop staat waar welke maatregelen, in én naast het natuurgebied, getroffen moeten worden. Veel maatregelen buiten het natuurgebied richten zich op het verhogen van de grondwaterstand en/of het tegengaan van bemestingseffecten.

Gevolgen voor het plangebied

Het uitbreidingsgebied is aangewezen als uitwerkingsgebied ontwikkelopgave Natura 2000. Bij de verlening van de vergunning in het kader van de (toenmalige) Natuurbeschermingswet 1998 is met dit onderdeel rekening gehouden en reeds getoetst. Indien de aanvrager de werkzaamheden uitvoert binnen de contouren zoals in de aanvraag is uitgewerkt, zijn er geen verdere verplichtingen rondom het uitwerkingsgebied ontwikkelopgave Natura 2000. Dit is eveneens bevestigd en gecontroleerd door het vertrouwenspersoon voor grondeigenaren of langjarige pachters in De Wieden en Weerribben welke vanuit de provincie Overijssel is aangesteld voor dit onderwerp.

5.2.2 Soortenbescherming

5.2.2.1 Algemeen

Wat betreft de soortbescherming is de Wet natuurbescherming van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd.

5.2.2.2 Onderzoeksresultaten

Op basis van het geactualiseerde onderzoek (bijlage 5) wordt geconstateerd dat het onderzoeksgebied een potentieel habitat biedt voor een aantal beschermde soorten. Hoewel er geen gerichte veldinventarisatie heeft plaatsgevonden, is op basis van de beschikbare literatuurgegevens en een veldbezoek vastgesteld dat het terrein mogelijk van belang is voor enkele algemeen beschermde soorten met een landelijke vrijstelling en voor enkele soorten zonder deze vrijstelling. Voor veel soorten maakt het plangebied onderdeel uit van het leefgebied van de betreffende soort. Dit betreft echter geen essentieel onderdeel en is ook na de ontwikkeling nog steeds voorhanden als leefgebied. Verblijfplaatsen van deze soorten zijn echter niet te verwachten door het ongeschikte aanwezige

biotoop, zoals voor boommarter en waterspitsmuis. Negatieve effecten op deze soorten zijn niet aanwezig. Dit is echter niet van toepassing op broedvogels, heikikker, poelkikker en ringslang. Voor deze soorten geldt het onderstaande.

- Voor alle beschermde inheemse (ook algemeen voorkomende) vogelsoorten geldt een verbod op handelingen die nesten beschadigen of verstoren. Werkzaamheden dienen plaats te vinden buiten de broedperiode van vogels.
- Binnen het plangebied is potentieel leefgebied voorhanden voor heikikker en poelkikker. De huidige parkeerplaats wordt beoordeeld als potentieel geschikt landbiotoop en de ruigten, zomen en overhoekjes als verblijfplaats en foerageergebied. De uitbreidingslocatie kan een functie hebben als voortplantingsbiotoop. Om uitsluitel hierover te geven wordt geadviseerd nader onderzoek uit te laten voeren of bij de terreinbeherende instanties extra verspreidingsgegevens op te vragen zodat de aan- of afwezigheid aangetoond kan worden.
- De ringslang komt binnen het plangebied voor. Ter plaatse zijn eieren van de soort gevonden. Het gebied wordt gebruikt ter voortplanting en maakt onderdeel uit van zijn leefgebied. Het opzettelijk beschadigen of vernielen van vaste (voortplantings-) verblijfplaatsen is verboden en een ontheffing is noodzakelijk. Indien men de ruigte, en composterende hopen, de broeihopen, in kan passen in de toekomstige situatie is een ontheffing niet noodzakelijk. Deze locatie wordt in figuur 11 van het rapport weergegeven.

Notitie nader onderzoek amfibieën

Eerlerwoude heeft in voorliggend geval nader onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van amfibieën. Hierna zijn de resultaten uit het onderzoek opgenomen. Voor de volledige notitie wordt verwezen naar bijlage 6 bij deze toelichting.

Op basis van de twee veldbezoeken wordt geconcludeerd dat het plangebied voor een aantal algemene amfibieënsoorten van belang is. Het betreft de bastaardkikker en meerkikker. De beschermde poel- en heikikker zijn in geen van de geschikte biotopen aangetroffen. Uit literatuurbronnen zijn geen waarnemingen van deze soorten op deze locatie bekend.

Poelkikker

De poelkikker komt in de zomerperiode voor in graslanden en bossen tot 500 meter afstand van het water. Hij foerageert op ruime afstand van het water (bron: soortinventarisatieprotocol NGB, versie 1.1., juli 2017). Zijn overwinteringsbiotoop bevindt zich op het land op vorstvrije plaatsen gegraven in de grond in bossen en struwelen, dijkhellingen en hoge gelegen wegbermen.

Tijdens het veldbezoek is de soort niet aangetroffen. De poel aan de westzijde van het gebied is in principe wel geschikt voor de soort, net zoals het rietland ten noorden gelegen van de parkeerplaats. Er zijn tijdens echter de bezoeken geen 'plonzen' gehoord of kooractiviteit waargenomen. Tevens zijn er geen juvenielen aangetroffen. Op basis van het ontbreken van waarnemingen tijdens het gerichte veldonderzoek wordt geconcludeerd dat op deze locatie geen poelkikkers voorkomen. Een negatief effect op de poelkikker is daarom niet te verwachten.

Heikikker

In de zomerperiode is de heikikker alleen nog te vinden binnen zijn landbiotoop die bestaat uit vochtige, hoge dichte vegetaties zoals vochtige heide, pijpenstrootjesvegetatie, vochtig grasland en soms in bossen (bron: soortinventarisatieprotocol NGB, versie 1.1., juli 2017). In agrarische gebieden verblijft de soort veel langs slootoevers die in de loop van de zomer dichtgroeien. Het landbiotoop bevindt zich in de directe omgeving van het voortplantingswater.

In de rietlanden achter de parkeerplaats is volop water aanwezig dat in potentie geschikt is als voortplantingswater voor de heikikker. De parkeerplaats is grotendeels halfverhard en bruikbaar als

landbiotoop voor de soort. Tijdens de veldbezoeken is ondanks de gerichte inventarisatie binnen de potentiële geschikte zomer- en winterbiotopen, geen activiteit waargenomen van de heikikker. Er zijn geen plonsen of zichtwaarnemingen geconstateerd in de noordelijk gelegen rietlanden, de poel of zuidelijk gelegen watergang. Aanwezigheid van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van de heikikker wordt daarom op basis van dit onderzoek uitgesloten. Een negatief effect op de soort is niet te verwachten.

Conclusies en advies

Tijdens een soortgerichte inventarisatie van het waterelement zijn de beschermde poel- en heikikker niet aangetroffen. Gelet op de voorgenomen plannen om het waterelement aan de noordzijde deels te dempen in verband met uitbreiding van het aangrenzende horecabedrijf, is het aanvragen van een ontheffing op basis van het nader onderzoek niet noodzakelijk.

5.2.3 Conclusie

Met de voorgenomen ontwikkeling zijn geen negatieve effecten op aanwezige beschermde gebieden en te verwachten beschermde soorten. Geconcludeerd wordt dat dit bestemmingsplan doorgang vinden in het kader van de Wet natuurbescherming.

5.3 Archeologie & Cultuurhistorie

5.3.1 Archeologie

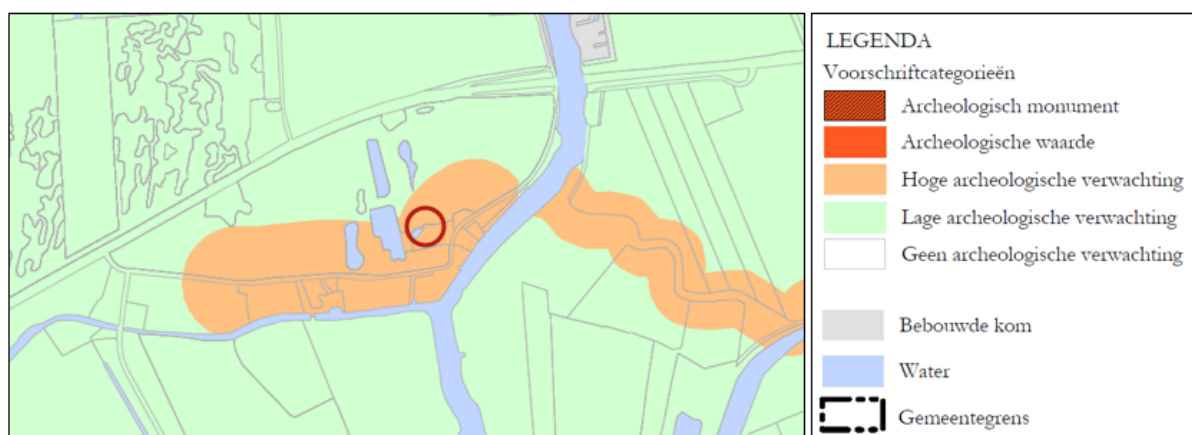
5.3.1.1 Algemeen

Op grond van de Erfgoedwet dient er in ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden met archeologische waarden. In de Erfgoedwet is bepaald dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relicten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek.

Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

5.3.1.2 Onderzoekresultaten archeologie

De gemeente Steenwijkerland heeft een gemeentelijke archeologische waarden- en beleidskaart. Hierin staat aangegeven welke archeologische verwachting de gronden hebben en wanneer een archeologisch onderzoek verplicht is. In afbeelding 5.1 is een uitsnede van de kaart opgenomen.



Afbeelding 5.1 Archeologische verwachtingskaart (Bron: Gemeente Steenwijkerland)

Het plangebied valt op basis van de archeologische verwachtings- en beleidskaart binnen een gebied met een hoge archeologische verwachting. In deze gebieden geldt in het buitengebied een archeologische onderzoeksplicht indien er sprake is van bodemingrepen met een grotere oppervlakte dan 2.500 m².

Het nieuwe gebouw heeft een oppervlakte aanzienlijk kleiner dan 2.500 m². Met betrekking tot het parkeerterrein worden geen diepe bodemingrepen verricht. Archeologisch onderzoek wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

5.3.2 Cultuurhistorie

5.3.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten. De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in 2021 in werking treedt. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

5.3.2.2 Onderzoeksresultaten cultuurhistorie

Er bevinden zich, op basis van de Cultuurhistorische Atlas Overijssel, in het plangebied en directe omgeving geen rijks- danwel gemeentelijke monumenten. Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor onderliggend plan.

5.3.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er geen archeologisch onderzoek benodigd is en er geen sprake is van negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden.

6.1 Inleiding

Het is verplicht om in de toelichting bij een bestemmingsplan te verantwoorden op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Dit is bepaald in artikel 3.1.6, eerste lid, sub b van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze verantwoording wordt ook wel de waterparagraaf genoemd. Dit hoofdstuk kan als zodanig beschouwd worden.

6.2 Beleid ten aanzien van de waterhuishouding**6.2.1 Europees beleid**

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Streefdatum voor het bereiken van gewenste waterkwaliteit is 2015. Eventueel kan er, mits goed onderbouwd, uitstel (derogatie) verleend worden tot uiteindelijk 2027. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

6.2.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2016-2021 (vastgesteld 17 december 2015). Het plan geeft op hoofdlijnen de ambities weer van het Rijk ten aanzien van het nationale waterbeleid en het daaraan gerelateerde ruimtelijke beleid. De belangrijkste ambities richten zich op waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Maar ook de Deltabeslissingen en enkele waterafhankelijke thema's als natuur en duurzame energie hebben in het plan een plek gekregen. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012), het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009).

6.2.3 Provinciaal beleid

In de Omgevingsvisie Overijssel wordt ruim aandacht besteed aan de wateraspecten. De ambities zijn, naast de uitvoering van de Kaderrichtlijn Water, gericht op de verbetering van de kwaliteit van de kleinere wateren, de veiligheid, de grondwaterbescherming, bestrijding van wateroverlast, de kwantiteit en kwaliteit van grond- en oppervlakte water en waterbeleving zowel in de groene ruimte als stedelijk gebied.

6.2.4 Waterschap Drents Overijsselse Delta (WDO)

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Drents Overijsselse Delta (voorheen Reest en Wieden & Groot Salland), Vechtstromen en Rijn en IJssel. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen de afgelopen jaren intensief samengewerkt met elkaar en met andere partners. Het nieuwe Waterbeheerplan is één van de

resultaten van deze samenwerking. De opzet en grote delen van dit Waterbeheerplan zijn inhoudelijk hetzelfde als dat van de andere waterschappen in Rijn-Oost.

Waterschap Drents Overijsselse Delta heeft de taken vastgelegd in het Waterbeheerplan 2016-2021. Hieronder volgt een toelichting op de doelen in het waterbeheerplan.

- Overstromingen, wateroverlast of droogte te voorkomen of beperken. Inwoners kunnen hierdoor op een goede manier wonen en werken. Boeren en natuurbeheerders kunnen goed gebruik maken van de grond.
- Beschermen en verbeteren van de kwaliteit van het water in de volle breedte. Een goede ecologische en chemische kwaliteit van het (oppervlakte)water is belangrijk. Het water is schoon en gezond en inwoners kunnen hiervan genieten. Ook de doelen voor waterkwaliteit die voortvloeien uit Europese wetgeving; de Kaderrichtlijn Water (KRW) maken onderdeel uit van het plan.
- Afvalwater in de afvalwaterzuiveringsinstallaties effectief en efficiënt behandelen. We proberen niet alleen schadelijke stoffen uit het water te halen. Ook willen we van deze stoffen nieuwe producten maken en nieuwe toepassingen zoeken.

6.2.5 Gemeentelijk waterplan

Met het waterplan beogen de gemeente en de waterschappen het water op een goede manier af te stemmen en te benadrukken in de ruimtelijke ordening en het beheer en onderhoud. Het doel van het plan is het realiseren van een duurzaam watersysteem, waar een ieder op zijn of haar eigen manier gebruik van kan maken en genieten. Voorop staat "Het watersysteem samen integraal duurzaam inrichten, beheren en onderhouden, zodanig dat veiligheid en functies zo optimaal mogelijk gebiedspecifiek worden gerealiseerd, nu en in de toekomst".

In het waterplan staan een viertal thema's centraal. Per thema zijn vervolgens een aantal doelstellingen geformuleerd:

1. Watersysteem
 - a. water verankeren in ruimtelijke plannen
 - b. realiseren stedelijke wateropgave
 - c. bestrijding van verdroging
2. Waterketen
 - a. verbeteren waterkwaliteit
3. Waterbeleving/recreatie en toerisme
 - a. vergroten en specificeren functionaliteit van het water
 - b. vergroten van de belevingswaarde van het water
4. Waterorganisatie
 - a. structuren samenwerking
 - b. duidelijkheid over verantwoordelijkheden
 - c. maatschappelijk draagvlak voor duurzaam omgaan met bouwen

6.3 Watertoets

6.3.1 Algemeen

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te

worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

6.3.2 Watertoets

Waterschap Drents Overijsselse Delta (WDO) (voorheen Reest en Wieden) is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de zogenoemde “korte procedure” van toepassing is. Dit houdt in dat de ontwikkeling een beperkte invloed heeft op de waterhuishouding. De standaard waterparagraaf behorend bij de korte procedure is opgenomen in bijlage 7 van deze toelichting.

Waterhuishoudkundige aspecten

In de ontwikkeling is rekening gehouden met hemelwater door, voor wat betreft het parkeerterrein, gebruik te maken van halfverharding en verharding (klinkers) waarbij infiltratie van hemelwater mogelijk is. Het overtollige water vanaf de verharding gaat worden verzameld in de rietbanen.

Overstromingsrisicoparagraaf

Door klimaatveranderingen moeten we meer rekening houden met de gevolgen van een overstroming. Inzet is het voorkomen van slachtoffers (rampenbeheersing) en van economische schade (gevolgenbeperking). Het plangebied is gelegen binnen dijkkring 9 ‘Vollenhove’. Vanwege deze ligging dient er een nadere motivering plaats te vinden.

Voor de keringen van dijkkring 9 geldt een veiligheidsnorm van 1/1250e per jaar. De overschrijdingskans is 1/1250e per jaar. De kans voor een overstroming in deze dijkkring is klein en het plangebied is gelegen in een gebied die minder snel en ondiep onderloopt. Binnen deze dijkkring kunnen nieuwe grootschalige ontwikkelingen alleen plaatsvinden indien de veiligheid ook op lange termijn voldoende is gewaarborgd.

In voorliggend geval is van een grootschalige ontwikkeling geen sprake. Echter zal bij de ontwikkeling van het plangebied wel rekening worden gehouden met mogelijke overstroming(en). Het betreft een stuk bewustwording dat bouwen in risicovolle gebieden bepaalde risico's met zich meebrengt en dat hier adequaat mee omgesprongen dient te worden. Bij het bouwen van nieuwe bebouwing zal een voldoende hoog vloerpeil worden aangebracht. Daarnaast zal de aansluiting van het plangebied op de dichtstbijzijnde weg gehandhaafd en geoptimaliseerd worden waardoor de bereikbaarheid naar de toekomst toe gewaarborgd blijft.

HOOFDSTUK 7 MILIEUPARAGRAAF

7.1 Milieu

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening. In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven.

7.2 Geluidhinder

7.2.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

Een gebouw met vergader- en opslagruimten wordt niet aangemerkt als geluidsgevoelige functie/object. Voor wat betreft de invloed van het gebouw op de omgeving wordt verwezen naar paragraaf 7.7, waar nader in wordt gegaan op het aspect milieuzonering.

7.2.2 Conclusie

Het gebouw wordt niet aangemerkt als een geluidsgevoelige functie. Nadere toetsing in het kader van de Wet geluidhinder is niet noodzakelijk.

7.3 Bodemkwaliteit

7.3.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijnen NEN 5740.

Kruse Milieu heeft ter plaatse van het nieuwe gebouw de bodemkwaliteit onderzocht. Een samenvatting van de resultaten en de conclusies uit dit onderzoek zijn hierna opgenomen. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar het onderzoeksrapport welke is opgenomen in bijlage 8 bij deze toelichting.

7.3.2 Onderzoekresultaten verkennend bodemonderzoek

Op basis van de resultaten van de chemische analyses kan het volgende worden geconcludeerd:

- de bovengrond is zeer licht verontreinigd met kwik en lood;
- de ondergrond is zeer licht verontreinigd met kwik;
- het grondwater is zeer licht verontreinigd met barium.

De hypothese "onverdachte locatie" dient te worden verworpen, aangezien enkele zeer lichte overschrijdingen van de achtergrond- en streefwaarden zijn aangetoond.

In de boven- en ondergrond en in het grondwater zijn enkele zeer lichte verontreinigingen aangetoond. Aangezien de tussenwaarden niet worden overschreden, is er geen reden om een nader onderzoek uit te voeren.

Door de veldwerker zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen waargenomen.

7.3.3 Conclusie

Uit milieukundig oogpunt is er, vanuit het oogpunt van bodemkwaliteit, geen bezwaar tegen de bestemmingsplanwijziging en de voorgenomen nieuwbouwplannen, aangezien de vastgestelde zeer lichte verontreinigingen geen risico's voor de volksgezondheid opleveren. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik.

7.4 Luchtkwaliteit en het besluit NIBM

7.4.1 Beoordelingskader

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen);

7.4.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip "niet in betekenende mate" is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

7.4.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

7.4.2 Onderzoeksresultaten luchtkwaliteit

De ontwikkeling heeft een zodanig beperkte omvang dat het is aan te merken als een project dat “niet in betekenende mate bijdraagt” aan luchtverontreiniging.

Uit de jaarlijkse rapportage van de luchtkwaliteit blijkt dat er, in de omgeving van het plangebied, langs wegen geen overschrijdingen van de grenswaarden aan de orde zijn. Een overschrijding van de grenswaarden is ook in de toekomst niet te verwachten.

Tevens wordt deze ontwikkeling niet aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

7.4.3 Conclusie

Aanvullend onderzoek naar de luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

7.5 Geurhinder

7.5.1 Normen en beleid

Van belang is dat door ontwikkelingen in het voorliggende plan geen belemmeringen ontstaan voor de omliggende agrarische bedrijven en de bedrijfsontwikkeling van deze bedrijven. Dit zijn mogelijke bronnen voor geurhinder en daarom gelden voor veehouderijen regels met betrekking tot aan te houden afstanden tot voor geurhinder gevoelige objecten zoals woningen of bedrijfsgebouwen waar mensen verblijven. Omgekeerd hebben deze regels ook gevolgen voor de mogelijkheden om nieuwe voor geurhinder gevoelige objecten, zoals nieuwe woningen of nieuwe bedrijfsgebouwen (voor zover deze als voor geurhinder gevoelig kunnen worden aangemerkt) te realiseren. Dit wordt ook wel de omgekeerde werking genoemd.

7.5.2 Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt sinds 1 januari 2007 het toetsingskader voor het verlenen van een milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object. De geurbelasting wordt berekend en getoetst met het verspreidingsmodel V-stacks vergunning. Dit geldt alleen voor dieren waarvoor geuremissiefactoren zijn opgenomen in de Regeling geurhinder en veehouderij, zoals varkens en

pluimvee. Voor dieren zonder geuremissiefactor, zoals melkkoeien en paarden, gelden minimaal aan te houden afstanden.

7.5.3 Omgekeerde werking

De normen, die voortvloeien uit wetgeving op het gebied van geurhinder van veehouderijen, dienen in de eerste plaats voor de vaststelling van de vraag of voor een veehouderij een milieuvergunning kon worden verleend. Deze eisen ten aanzien van de maximale geurbelasting of minimaal aan te houden afstanden zijn ook van belang bij de beoordeling van de vraag of een bepaalde geurgevoelige bestemming kan worden gerealiseerd nabij een veehouderij. Deze zogenaamde 'omgekeerde werking' heeft dus betrekking op ruimtelijke ordeningsbesluiten. Vaste rechtspraak bij dit soort besluiten is:

- dat er geen sprake mag zijn van een aantasting van de bestaande rechten van de (blijvende) veehouderijen;
- dat er sprake moet zijn van aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

7.5.4 Aanvaardbaar woon-, werk- en leefklimaat

Een toets alleen aan de hand van de norm die ter plaatse geldt op grond van de Wgv is in het kader van de omgekeerde werking onvoldoende. Bij de ontwikkeling van ruimtelijke plannen moeten deze plannen ook worden getoetst aan het criterium 'aanvaardbaar woon-, leef en/of werkklimaat' m.b.t. de geurhinder door veehouderijen. De geurhinder wordt bepaald op basis van de achtergrondbelasting en de voorgrondbelasting. Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting bedoeld van die veehouderij welke de meeste geurbelasting op een voor geurhinder gevoelig object veroorzaakt. De achtergrondbelasting wordt veroorzaakt door alle veehouderijen die rondom een geurgevoelig object zijn gelegen. De achtergrondbelasting is een goede maat om de effecten van geurhinder op het woon- en leefmilieu te kunnen beoordelen.

7.5.5 Onderzoeksresultaten

Binnen een straal van 500 meter zijn geen agrarische bedrijven aanwezig. De ontwikkeling ondervindt geen belemmering van agrarische bedrijvigheid. Omgekeerd worden agrarische bedrijven door de ontwikkeling niet belemmerd. Dit vanwege het feit dat woningen van derden op kortere afstand zijn gelegen.

7.5.6 Conclusie

Er hoeft geen nader onderzoek plaats te vinden inzake het aspect geur. De ontwikkeling is in overeenstemming met het de Wet geurhinder en veehouderij.

7.6 Externe veiligheid

7.6.1 Algemeen

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

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);

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

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

Aan hand van de Risicokaart Overijssel is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart Overijssel staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In de onderstaande afbeelding is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied en omgeving weergegeven.



Uit de inventarisatie blijkt dan ook dat het plangebied:

- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

7.6.3 Conclusie

Een en ander brengt met zich mee dat het project in overeenstemming is met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.

7.7 Milieuhindercontourenonderzoek

7.7.1 Algemeen

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

Hoewel de richtafstanden in 'Bedrijven en milieuzonering' indicatief zijn, worden deze afstanden wel als harde eis gezien door de Raad van State bij de beoordeling of bedrijven op een passende afstand van woningen worden gesitueerd.

7.7.1.1 Gebiedstypen

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' is een tweetal gebiedstypen onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. Op basis van de VNG-uitgave wordt het buitengebied gerekend tot een met het omgevingstype 'rustige woonwijk' vergelijkbaar omgevingstype.

Het omgevingstype 'gemengd gebied' wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' omschreven als een gebied met een matige tot sterke functiemenging waarbij bijvoorbeeld direct naast woningen andere functies voor kunnen komen zoals winkels, horeca en kleine bedrijven.

Hierna zijn de richtafstanden per milieucategorie en omgevingstype weergegeven. In voorliggend geval is het plangebied gelegen in een 'rustig woongebied'.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m

5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

7.7.2 Onderzoeksresultaten milieuzonering

7.7.2.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De feitelijke situatie betreft de realisatie van een gebouw ten behoeve van vergader- en opslagruimten alsmede de herinrichting en uitbreiding van het bestaande parkeerterrein. De VNG uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

Zoals reeds hiervoor genoemd, wordt bij het realiseren van nieuwe bestemmingen gekeken naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen en rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

7.7.2.2 Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ontwikkeling. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

Een gebouw met vergader- en opslagruimten kan op basis van de VNG-uitgave ‘Bedrijven en Milieuzonering’ qua milieubelasting het meest worden vergeleken met inrichtingen behorende tot milieucategorie 1. Ten opzichte van milieugevoelige objecten geldt, uitgaande van het omgevingstype ‘rustig gebied’, een minimale afstand van 10 meter. De afstand tussen het nieuwe gebouw en het dichtstbijzijnde milieugevoelige object (Muggenbeet 4a) bedraagt minimaal 20 meter. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de grootste richtafstand.

7.7.2.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving.

Een gebouw met vergader- en opslagruimten wordt in principe niet aangemerkt als milieugevoelig object. Van hinder van omliggende bedrijven is dan ook geen sprake en omgekeerd worden deze bedrijven niet belemmerd in hun bedrijfsvoering.

7.7.3 Conclusie milieuzonering

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

HOOFDSTUK 8 JURIDISCHE OPZET

8.1 Inleiding

In een bestemmingsplan zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor een bepaald gebied opgenomen. Het onderhavige bestemmingsplan regelt de inrichting van het bewuste plangebied door voor de gronden een bestemming aan te wijzen. Het juridische deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding (plankaart) in samenhang met de regels. In deze paragraaf wordt het juridische deel van het bestemmingsplan nader toegelicht.

8.2 Uitgangspunten

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Voor alle plannen die vanaf 1 juli 2013 in procedure gaan, is de RO Standaarden 2012 verplicht. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels (begripsbepalingen en wijze van meten);
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels (o.a. afwijkingsregels);
4. Overgangs- en slotregels.

De opzet en invulling van de regels worden hieronder nader toegelicht.

8.3 Toelichting op de planregels

8.3.1 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

- Begrippen (Artikel 1)

In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.

- Wijze van meten (Artikel 2)

Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

8.3.2 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage, etc.);
- Specifieke gebruiksregels: welk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval strijdig zijn;
- Afwijken van de gebruiksregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemming.

In paragraaf 8.4 wordt de bestemming nader toegelicht.

8.3.3 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- Anti-dubbeltelregel (Artikel 6)
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- Algemene bouwregels (Artikel 7)
In dit artikel worden regels gesteld omtrent ondergronds bouwen.
- Algemene gebruiksregels (Artikel 8)
In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit brengt met zich mee dat de bestemmingsomschrijving van de te onderscheiden bestemming helder en duidelijk moet zijn.
- Algemene afwijkingsregels (Artikel 9)
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- Overige regels (Artikel 10)
In dit artikel wordt aangegeven dat de wettelijke regelingen waar in de regels wordt naar verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment vaststelling van dit plan.

8.3.4 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregels wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

8.4 Verantwoording van de bestemmingen

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd.

Horeca (Artikel 3)

Op basis van het geldende bestemmingsplan heeft het plangebied grotendeels de bestemming “Horeca”. Deze bestemming maakt het mogelijk dat op de locatie een hotel, café en restaurant mag worden geëxploiteerd. Gekozen is om deze bestemming te handhaven en te uitbreiden met de nieuwe gronden waar het parkeerterrein ten behoeve van het horecabedrijf wordt gesitueerd. De gronden ten behoeve van gebouwen hebben een bouwvlak en ter plaatse van het parkeerterrein is een aanduiding aanwezig. De regels zijn overeenkomstig het gemeentelijk handboek gehanteerd. Variabelen die in de standaardregels waren opgenomen (hoogtes, dakhelling etc.) zijn ingevuld op basis van de huidige situatie. Wel is er een bepaling opgenomen dat in geval van afwijkende maatvoering bebouwing dit mag worden gehandhaafd en op basis van deze afwijkende maatvoering mag worden herbouwd.

Aangezien het nieuwe gebouw niet mag worden gebruikt als hotel of dergelijke is er een aanduiding opgenomen. Op basis van deze aanduiding mag het gebouw uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van vergaderruimtes en statische opslag (bijv. boten).

Natuur (Artikel 4)

Het handboek gaat uit van het bestemmen van gebieden met natuurwaarden middels de bestemming ‘Natuur’. Deze bestemming richt zich hoofdzakelijk op de instandhouding, versterking en ontwikkeling van natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en archeologische waarden. Ter plaatse van de aanduiding ‘parkeerterrein’ zijn tevens verkeer- en parkeervoorzieningen toegestaan. Gebouwen zijn in deze bestemming niet toegestaan bij recht. Middels afwijking van het bestemmingsplan kan onder voorwaarden een observatiehut of soortgelijke voorziening worden gebouwd. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn wel toegestaan, met inachtneming van de aangegeven maatvoeringseisen.

Water (Artikel 5)

Het handboek gaat uit van het bestemmen van watergangen middels de bestemming “Water”. Bruggen, bermen en taluds zijn tevens toegestaan. Daarnaast mag de watergang worden gebruikt ten behoeve van watersportvoorzieningen. Gebouwen zijn in deze bestemming niet toegestaan. Als bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen uitsluitend verkeerstekens worden gebouwd.

HOOFDSTUK 9

FINANCIËLE PARAGRAAF

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen.

Hoofregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

In het voorliggende geval wordt een anterieure overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente Steenwijkerland. Hierin wordt tevens het risico van planschade opgenomen zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

HOOFDSTUK 10

INSPRAAK, VOOROVERLEG EN ZIENSWIJZEN

9.1 Vooroverleg

9.1.1 Het Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat dit bestemmingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

9.1.2 Provincie Overijssel

In eerste instantie is er voor gekozen geen formeel overleg te voeren met de provincie. Later is vastgesteld dat dit wel noodzakelijk was en is het plan alsnog voorgelegd aan de provincie. Door de provincie is aangegeven in dit concrete geval af te kunnen zien van het doorlopen van de formele overlegprocedure. De reden daarvoor is dat de provincie vooraf nauw betrokken was bij de planvorming voor deze ontwikkeling.

9.1.3 Waterschap Drentsch Overijsselse Delta

In het kader van de watertoets heeft er een digitale watertoets plaatsgevonden via de website www.dewatertoets.nl. Het waterschap Drentsch Overijsselse Delta heeft aangegeven dat zij geen bezwaar heeft tegen de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

9.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. Er is een voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd voor een periode van zes weken. Tijdens deze termijn zijn geen inspraakreacties binnengekomen.

9.3 Zienswijzen

Het plan heeft in augustus-september en een tweede keer in oktober-december ter inzage gelegen als ontwerp. Er is gedurende de tweede periode één zienswijze ingediend. Die is gericht op inhoudelijke verbetervoorstellen. Deze voorstellen zijn door ons beoordeeld en van een reactie voorzien.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Ontwikkelingsplan Geertien

Bijlage 2 Besluit Nbw

Bijlage 3 Onderzoek natuurwetgeving

Bijlage 4 Motivering besluit Nbw

Bijlage 5 Actualisatie quickscan

Bijlage 6 Notitie nader onderzoek amfibieën

Bijlage 7 Standaardwaterparagraaf

Bijlage 8 Verkennend bodemonderzoek