Afweging
Voorliggend bestemmingsplan draagt niet direct bij aan de doelstelling van het Rijk maar vormt ook geen belemmering voor het behalen van de Rijksdoelstellingen. Geconcludeerd kan worden dat de Nationale Omgevingsvisie geen belemmering vormt voor de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan.

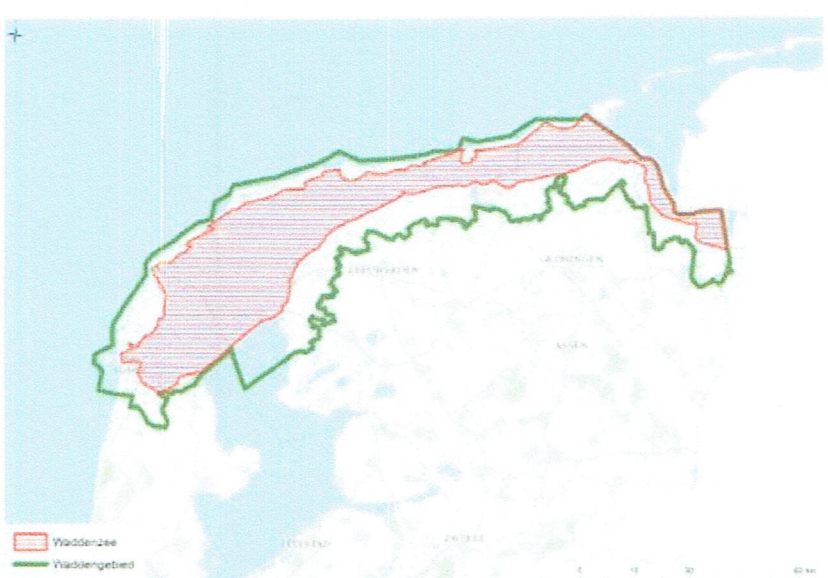
3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Het Barro (in werking getreden op 30 december 2011) stelt regels betreffende de 14 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De laatste versie van de Barro is op 1 december 2020 geconsolideerd, waarna de Barro gekoppeld is aan de NOVI. Met de Barro maakt het rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Voor het overige hebben provincies en gemeenten de vrijheid om hun eigen belangen te bepalen en daar uitvoering aan te geven.

Het Barro stelt niet alleen regels omtrent de aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de SVIR, maar stelt ook regels die in omgevingsplannen moeten worden opgenomen.De nationale belangen die voor dit plan van belang zijn, zijn:

- Waddenzee en waddengebied
- Zorgvuldig ruimtegebruik (toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking)

Waddenzee en Waddengebied
Onder titel 2.5 van het Barro staan regels ter bescherming van de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van de Waddenzee en het Waddengebied. Zo moet er een beoordeling worden gemaakt of er door het vaststellen van het bestemmingsplan (significante) effecten op landschap en cultuurhistorie van de Waddenzee en Waddengebied aan de orde zijn (2.5.6 Barro). In bestemmingsplannen die betrekking hebben op het Waddengebied moet voor nieuwe bebouwing of gebruik worden beoordeeld of dit leidt tot aantasting hiervan, zoals het verdwijnen van de open horizon, rust, weidsheid of verstoring van de nachtelijke duisternis (van de Waddenzee). Ook gelden er op grond van artikel 2.5.12 een aantal beperkingen ten aanzien van de bouwhoogten die in het bestemmingsplan voor nieuwbouw mogen worden toegelaten. Voor het stedelijk gebied moeten in het bestemmingsplan regels worden opgenomen, die ertoe strekken dat de maximaal toelaatbare bouwhoogten aansluiten bij de hoogte van de bestaande bebouwing.
De planlocatie valt binnen het in het Barro aangewezen Waddengebied *(zie afb.20)*.



afb.20 Overzichtskaart Barro Waddenzee en Waddengebied

Het centrale uitgangspunt is dat hotel Waddenpoort qua massa aansluit op de bestaande gebouwde hoogte in de omgeving. De bebouwing van Den Oever heeft over het algemeen een hoogte van 9 à10 meter. Het centrale deel van hotel Waddenpoort sluit met een hoogte van max. 10 meter hier op aan. Hotel Waddenpoort krijgt ruimtelijke en functioneel een bijzondere functie als basis voor verkenning van Wieringen en de Afsluitdijk. Dit komt ook in de architectuur tot uitdrukking. Aan de landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing van het gebouw op de plek worden hoge eisen gesteld *(zie verantwoording in paragraaf 4.2).* De nagestreefde markantheid rechtvaardigt een verbijzondering in de vorm van een ranke opbouw tot een hoogte van 30 meter + NAP, zonder dat daarbij afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke en stedenbouwkundige waarden van het Waddengebied en de bebouwde omgeving van Den Oever. Het gebouw ligt in lijn met andere 'herkenningspunten' langs de Afsluitdijk, zoals het monument, de sluizen en de windmolen. Het hotel ligt binnen de begrensde ruimte van Den Oever. De herkenbaarheid van het beginpunt Afsluitdijk is door het verschil in identiteit niet in het geding.
Ten aanzien van het gestelde in artikel 2.5.12 kan gesteld worden dat de regels voor de bouwhoogtes in het bestemmingsplan aansluiten bij bestaande bouwhoogten in de omgeving.

Concluderend kan gesteld worden dat het bestemmingsplan niet voorziet in afwijkende maximale bouwhoogten en in bijzondere functies die een effect zouden kunnen hebben op de rust, weidsheid, open horizon en natuurlijkheid met inbegrip van de duisternis.

Zorgvuldig ruimtegebruik: toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking
De ladder voor duurzame verstedelijking (art.3.1.6. lid 2 Besluit ruimtelijke ordening) is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Het wordt gebruikt om ervoor te zorgen dat de ruimte in het stedelijk gebied zo goed mogelijk benut wordt. Hiermee wordt voorkomen dat het buitengebied in Nederland wordt volgebouwd. Per 1 juli 2017 geldt de volgende, nieuwe, Laddersystematiek:
"De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied."

Uit jurisprudentie blijkt dat er in dit geval sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Beoogde ontwikkeling betreft een functiewijziging van bedrijven naar ondermeer horeca-1 en -2. Gelet op de aard van de functiewijziging, die ook gezien de maximaal toegestane bouwhoogte substantieel is, is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (bron: ABRvS 15 februari 2017; ECLI:NL:RVS:2017:437).

In paragraaf 5.2.1 wordt nader ingegaan op de toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Afweging
Bij elk ruimtelijk plan geldt nationaal belang 13 met betrekking tot zorgvuldig ruimtegebruik. De beoogde planontwikkeling raakt geen andere rijksbelangen. Het planvoornemen voldoet aan de verplichtingen van een zorgvuldig ruimtegebruik die voortkomen uit het Barro.

3.2.3 Wet beheer rijkswaterstaatwerken
Voor concrete ontwikkelingen en werkzaamheden nabij bepaalde waterstaatwerken van het Rijk, zoals de snelweg A7, op grond van artikel 2 Wet beheer rijkswaterstaatwerken een vergunning bij Rijkswaterstaat moeten worden aangevraagd. In voorkomende gevallen kan het langs de snelweg tevens vereist zijn rekening te moeten houden met het kader 'Beoordeling van objecten langs (auto)snelwegen' van Rijkswaterstaat. Hierin staan criteria om objecten langs auto(snel)wegen (zoals reclame, informatieborden, kunst, verlichting, het leggen van kabels in de grond enzovoorts) te toetsen op verkeersveiligheid in relatie tot afleiding.
Naast de vergunning is voor het gebruik van staatsgrond ook nog toestemming nodig van het Rijksvastgoedbedrijf (RVB). Het RVB kan aan een dergelijke privaatrechtelijke regeling nog meer voorwaarden stellen. Zoals het betalen van een (marktconforme) gebruiksvergoeding.