



omgevingsvergunning

Spier - Oude Postweg 8

Westerveld

RHO ADVISEURS



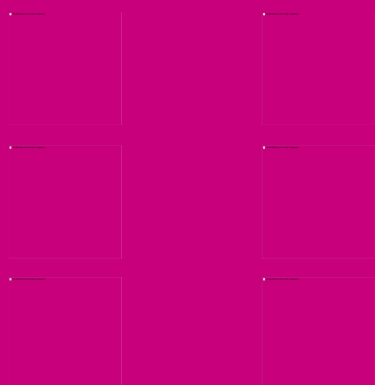
RHO ADVISEURS

DATUM 08-09-2023
IMRO IDN NL.IMRO.1701.20220345-0001

PROJECT Hotel Spier - Oude Postweg 8
PROJECTLEIDER Jan-Jacob Posthumus

OPDRACHTGEVER
PROJECTNUMMER 20220345

AUTEUR
STATUS ontwerp





Inhoudsopgave

Ruimtelijke onderbouwing		5
Hoofdstuk 1	Inleiding	6
1.1	Aanleiding	6
1.2	Ligging projectgebied	6
1.3	Planologische regeling	7
1.4	Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2	Huidige en toekomstige situatie	9
2.1	Huidige situatie	9
2.2	Beschrijving initiatief	10
2.3	Verkeer & parkeren	11
Hoofdstuk 3	Beleidskader	13
3.1	Rijksbeleid	13
3.2	Provinciaal beleid	14
3.3	Gemeentelijk beleid	18
Hoofdstuk 4	Milieu- en omgevingsaspecten	21
4.1	Milieuzonering	21
4.2	Geluid	21
4.3	Ecologie	22
4.4	Water	24
4.5	Bodem	25
4.6	Archeologie	26
4.7	Cultuurhistorie	26
4.8	Luchtkwaliteit	26
4.9	Externe veiligheid	27
4.10	Kabels, leidingen en zoneringen	27
4.11	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	28
Hoofdstuk 5	Uitvoerbaarheid	29
5.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	29
5.2	Economische uitvoerbaarheid en grondexploitatie	29
Hoofdstuk 6	Afweging en conclusie	30



6.1	Aanleiding	30
6.2	Afweging	30
6.3	Conclusie	30
Bijlagen		31
Bijlage 1	Ontwerp hotel	33
Bijlage 2	Parkeerberekening	41
Bijlage 3	Voortoets Natura 2000	43
Bijlage 4	Quickscan soortenbescherming	69
Bijlage 5	Nader ecologisch onderzoek	97
Bijlage 6	Aerius-berekening	137
Bijlage 7	Aerius-berekening aanlegfase	161
Bijlage 8	Watertoets	211
Bijlage 9	Verkennend bodemonderzoek	217
Bijlage 10	Archeologisch onderzoek	283
Bijlage 11	Behoeftte onderzoek	329
Bijlage 12	Onderzoek externe veiligheid	347
Bijlage 13	Verslag bewonersbijeenkomst	361



Ruimtelijke onderbouwing



Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Oude Postweg 8 te Spier bevindt zich een bestaand Van der Valkhotel. Het hotel wil de locatie gaan vernieuwen en uitbreiden. Het nieuwe ontwerp gaat uit van de bouw van een nieuw hoofdgebouw van 3.275 m² (zie SO801D_Situatie nieuwe toestand) ter plaatse van het huidige hoofdgebouw. Dit gebouw, van 3.090 m², wordt vervolgens gesloopt. Het gebouw wordt ingericht voor vergaderzalen, een restaurant en een uitkijktoren. Verder blijft het gebouw met daarin 67 (zie SO800A_Situatie huidige toestand) hotelkamers behouden. Dit met uitzondering van het wellness gebouw. Dit gebouw, van 510 m², wordt gesloopt. In ruil daarvoor komt een nieuw wellness gebouw inclusief 75 extra kamers. De oppervlakte bedraagt 1.695 m². Per saldo is er in de gewenste situatie sprake van een toename aan bebouwing van 1.370 m². Naast deze fysieke ingrepen komt ook de bestaande ontsluiting, van de Oude Postweg, aan de westkant te vervallen, en wordt het parkeerterrein herzien en met een aantal plekken uitgebreid.

De voorgenomen ontwikkeling voor de uitbreiding past niet binnen de bouw- en gebruiksmogelijkheden van het huidige bestemmingsplan '*Buitengebied*' welke vastgesteld is op 5 juli 2012 door de gemeenteraad van Westerveld. Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken moet afgeweken worden van het bestemmingsplan.

De gemeente is bereid om af te wijken van het bestemmingsplan door middel van een uitgebreide omgevingsvergunning, conform artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3^o Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Deze afwijking van het bestemmingsplan moet gemotiveerd worden met een ruimtelijke onderbouwing, waarin wordt aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met 'een goede ruimtelijke ordening'. De voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet hierin.

1.2 Ligging projectgebied

Het projectgebied betreft de gewenste inrichting van het bestaande Van der Valkhotel, nabij de A28, aan de Oude Postweg 8 ten westen van Spier. Het projectgebied is kadastraal bekend als gemeente Dwingeloo, sectie N, perceelnummers 159 en 160. In afbeelding 1.1 is de ligging van het projectgebied weergegeven.



Afbeelding 1.1 Ligging van het projectgebied aangegeven met een rood kader (Bron: Pdokviewer).

1.3 Planologische regeling

Het projectgebied is opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied' welke vastgesteld is op 5 juli 2012 door de gemeenteraad van Westerveld. Het projectgebied heeft de bestemming 'Bos -1' en 'Horeca-1' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'.

In afbeelding 1.2 is een uitsnede van het geldende bestemmingsplan weergegeven. Met rode omlijning is de begrenzing van het projectgebied indicatief aangegeven.

De bestemming Bos-1 is bestemd voor bosbeheer en houtproductie. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd. Verder is ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' een parkeerterrein toegestaan. Deze aanduiding is op het oostelijk deel van het projectgebied van toepassing. Dit betreft de gronden van de bestaande parkeerplaatsen van het hotel. De toekomstige uitbreiding vindt gedeeltelijk plaats binnen de bestemming 'Bos-'. Op basis van de bouw -en gebruiksregels is dit niet toegestaan.

De bestaande inrichting van het hotel is grotendeels bestemd met de bestemming 'Horeca-1' Binnen deze bestemming zijn bedrijfsgebouwen en overkappingen ten behoeve van horecabedrijven, in de vorm van cafés, restaurants (geen afhaalrestaurants), hotels en/of pensions, dan wel een combinatie daarvan toegestaan. De maximale oppervlakte bedraagt 2.000 m², tenzij de bestaande gezamenlijk oppervlakte meer bestaat. In dat geval is die oppervlakte de maximale toegestane oppervlakte.

De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' is opgenomen ter bescherming van mogelijk aanwezige archeologische resten. Op of in deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd, waarbij de bodem

dieper dan 0,30 m -Mv wordt geroerd, met uitzondering van:

- a. bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken waarbij de bestaande oppervlakte met ten hoogste 1000 m² wordt uitgebreid;
- b. bouwwerken met een oppervlakte kleiner dan 1000 m² ten behoeve van andere daar voorkomende bestemming(en).



Afbeelding 1.2 begrenzing projectgebied (bron: ruimtelijke plannen.nl)

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in Hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van de huidige situatie en beschrijving van het initiatief en de landschappelijke inpassing. In Hoofdstuk 3 wordt het voor het plan relevante beleid beschreven. In Hoofdstuk 4 wordt de ontwikkeling getoetst aan de milieu- omgevingsaspecten. Hoofdstuk 5 behandelt de uitvoerbaarheid van het project. Tot slot bevat Hoofdstuk 6 de conclusie.

Hoofdstuk 2 Huidige en toekomstige situatie

2.1 Huidige situatie

Ten zuiden van Beilen en aan westzijde van de A28 bevindt zich het hotel Van der Valk Spier-Dwingeloo aan de Oude Postweg 8 te Spier. Het hotel bestaat in de huidige situatie uit een hoofdgebouw van 3.090 m². Dit gebouw wordt gebruikt ten behoeve van vergaderzalen en een restaurant. Gekoppeld aan het hoofdgebouw bevinden zich de hotelkamers en een wellnesscenter, fitnessruimte en zwembad. Het gaat om 67 hotelkamers. Het parkeren vindt op het terrein zelf plaats. Aan de oostkant bevindt zich een parkeerplaats. De ontsluiting loopt via de Oude Postweg.

Verder grenst het projectgebied aan het Nationaal Park Dwingelderveld. Het landschap bestaat dan ook uit heide en bos.

In afbeelding 1.1 en 2.1 wordt een luchtfoto van de huidige situatie weergegeven.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto huidige situatie

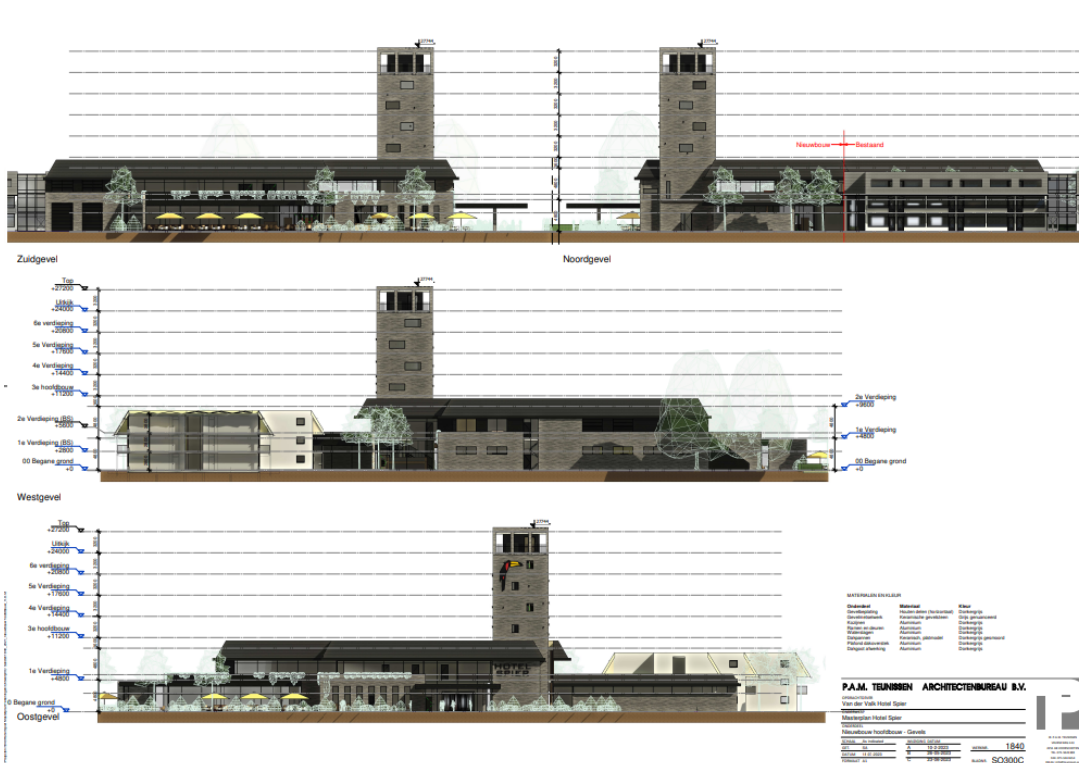
Het hotel wil de locatie gaan vernieuwen en uitbreiden. Het nieuwe ontwerp gaat uit van de bouw van een nieuw hoofdgebouw van 3.275 m² ter plaatse van het huidige hoofdgebouw. Dit gebouw, van 3.090 m², wordt vervolgens gesloopt. Het gebouw wordt ingericht voor vergaderzalen, een restaurant en een uitkijktoren. De voorzieningen zijn alleen ten behoeve van de gasten.

Verder blijft het gebouw met daarin 67 hotelkamers behouden. Dit met uitzondering van het wellness gebouw. Dit gebouw, van 510 m², wordt gesloopt. In ruil daarvoor komt een nieuw wellness gebouw inclusief 75 extra kamers. De oppervlakte bedraagt 1.695m². Per saldo is er in de gewenste situatie sprake van een toename aan bebouwing van 1.370 m². Naast deze fysieke ingrepen komt ook de bestaande ontsluiting, van de Oude Postweg, aan de westkant te vervallen, en wordt het parkeerterrein herzien en met een aantal plekken uitgebreid.

De toekomstige gebouwen krijgen in de gewenste situatie verschillende bouwhoogte. De toren krijgt een hoogte van circa 30 meter en de rest van de gebouwen een maximale hoogte van 12 (vlg huidig BP) meter. In afbeelding 2.2 is de gewenste inrichting van het hotel weergegeven. In bijlage 1 is het ontwerp bijgevoegd. In afbeelding 2.3 een impressie van de toekomstige hoogtes.



Afbeelding 2.2 Inrichtingstekening



Afbeelding 2.3 Toekomstige hoogtes

2.3 Verkeer & parkeren

Beleid

Gemeentelijk beleid

Gemeentelijk verkeer- en vervoersplan gemeente Westerveld

De Gemeentelijk verkeer- en vervoersplan gemeente Westerveld vormt het toetsingskader voor het berekenen van de parkeerbehoefte. Daarnaast wordt er getoetst of er voldoende parkeercapaciteit wordt gerealiseerd om in de parkeerbehoefte te voorzien. De Gemeentelijk verkeer- en vervoersplan gemeente Westerveld is vastgesteld door de gemeenteraad en gebaseerd op basis van publicatie 381 van het CROW (Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie). Bij nieuwe ontwikkelingen worden de parkeerkencijfers uit CROW publicatie 381 (Toekomstbestendig parkeren - van parkeerkencijfers naar parkeernormen) als parkeernorm gehanteerd. Voor Westerveld is hierbij de stedelijkheidsgraad 'Niet stedelijk' van toepassing. Uitgangspunt bij nieuwe ontwikkelingen is dat het parkeren zoveel mogelijk op eigen terrein plaats vindt.

Verkeersstructuur

Gemotoriseerd verkeer

Het projectgebied wordt aan westelijke kant ontsloten door de Oude Postweg. Via de N855 heeft het projectgebied een directe ontsluiting op de A28. Via de A28 zijn onder andere Utrecht en Groningen te bereiken. Het projectgebied is hiermee zeer goed bereikbaar.

De Oude Postweg, welke doodloop richting het hotel, is ingericht als erftoegangsweg buiten de bebouwde kom en heeft een maximum toegestane snelheid van 30 km/u. De N855 is ingericht als een gebiedsontsluitingsweg met een toegestane maximumsnelheid van 60 km/u buiten de bebouwde kom.



Openbaar vervoer en langzaam verkeer

Het plangebied is eveneens te bereiken met het openbaar vervoer. De dichtstbijzijnde bushalte is gelegen aan de N855, even ten westen van het projectgebied. Deze bushalte ligt op circa 450 meter tot de hoofdingang van het bestaande hotel.

De N855 is voorzien van een fietspad waar tevens voetgangers gebruik van kunnen maken.

Verkeersgeneratie

De verkeerstoename als gevolg van de ontwikkeling is neemt niet significant. Gezien de uitstekende ligging nabij de A28 en de N855 worden er geen belemmeringen verwacht. In het kader van de benodigde stikstofberekening is tevens een berekening gemaakt van de verkeersbewegingen in de gewenste situatie. Zie hiervoor bijlage 6. Het gaat om 464 vervoersbewegingen per etmaal. In de huidige situatie is dat 307 vervoersbewegingen per etmaal. De omliggende wegen voorzien in voldoende capaciteit om het verkeer om een veilige manier te kunnen afwikkelen.

Parkeren

Het parkeren vindt plaats op het te herstructureren parkeerterrein met een capaciteit van 310 parkeerplaatsen. De parkeerbehoefte is 232. De parkeerbehoefte is bepaald aan de hand van het voorgenomen programma. De berekening van de parkeerbehoefte is als bijlage 2 toegevoegd. In dit geval worden er meer parkeerplekken gerealiseerd om ook gedeeltelijk te kunnen voorzien in de parkeerbehoefte van de recreatieve voorzieningen in de directe omgeving.

Conclusie

Het plangebied is goed bereikbaar voor zowel gemotoriseerd verkeer, fietsverkeer en per openbaar vervoer. De herontwikkeling zal geen belemmeringen opleveren betreft de verkeersgeneratie, omdat het aantal verkeersbewegingen niet drastisch toeneemt. Er kan de parkeerbehoefte op het parkeerterrein in het plangebied worden voorzien. De aspecten verkeer en parkeren staan de ontwikkelingen dan ook niet in de weg.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (hierna: NOVI) vastgesteld. De NOVI is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI geeft richting en helpt om keuzes te maken, te kiezen voor slimme combinaties van functies en uit te gaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden. En er nu mee aan de slag te gaan en beslissingen niet uit te stellen of door te schuiven. Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden. Bij de NOVI hoort een Uitvoeringsagenda. Hierin staat hoe uitvoering wordt gegeven aan de NOVI.

Binnen de NOVI zijn 8 voorlopige aandachtsgebieden geformuleerd als zogeheten NOVI-gebied. In een NOVI-gebied krijgt een aantal concrete vraagstukken extra prioriteit. Dit helpt om grote veranderingen en ruimtelijke opgaven in een regio beter te realiseren

Opgaven

Er is in Nederland sprake van een aantal dringende maatschappelijke opgaven. Deze opgaven kunnen niet apart van elkaar worden opgelost. Ze moeten in samenhang bekeken worden. Ze grijpen in elkaar en vragen meer ruimte dan beschikbaar is in Nederland. Niet alles kan, niet alles kan overal. Op het niveau van nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven aan de omgeving in Nederland, verwoord in vier opgaven:

1. Ruimte maken voor klimaatverandering en energietransitie.
2. De economie van Nederland verduurzamen en het groeipotentieel behouden.
3. Steden en regio's sterker en leefbaarder maken.
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Realiseren opgaven

In de NOVI is een tweetal instrumenten opgenomen om de opgaven te realiseren: De Omgevingsagenda. In de Omgevingsagenda agenderen het Rijk en regio de gezamenlijke vraagstukken en de gewenste aanpak daarvan. De Omgevingsagenda biedt een basis voor uitvoeringsafspraken en inzet van programma's en projectbesluiten van Rijk en regio.

De NOVI-gebieden.

Een NOVI-gebied is een instrument waarbij Rijk en regio meerdere jaren verbonden zijn aan de gezamenlijke uitwerking van de verschillende opgaven in het ruimtelijke domein. Vaak wordt voortgebouwd op bestaande samenwerkingstrajecten. Denk aan een Regio Deal en een verstedelijkingsstrategie.

Toetsing aan de NOVI

Gelet op de te realiseren opgaven uit de NOVI kan de conclusie worden getrokken dat de voorgenomen



ontwikkeling geen rijksbelangen raakt als opgenomen in de NOVI.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Bij besluit van 28 augustus 2012 is de Ladder voor duurzame verstedelijking toegevoegd aan artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening. De inwerkingtreding was op 1 oktober 2012. Op 1 juli 2017 is de gewijzigde (nieuwe) Ladder inwerking getreden. Het doel van de Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De Ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten.

De toelichting van een ruimtelijk project 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. Voor het project wordt een nader onderzoek naar de onderbouwing van de ladder voor duurzame verstedelijking uitgevoerd. In het document is zowel de behoefte als de locatiekeuze uitgebreid gemotiveerd.

Toetsing

In dit geval is gelet op de toename aan bebouwing (een toename groter dan 500 m²) sprake van een stedelijke ontwikkeling. De locatie ligt buiten bestaand stedelijk gebied. Daarom is, in bijlage 11, de behoefte beschreven en gemotiveerd waarom niet binnenstedelijk in de behoefte kan worden voorzien. Er is behoefte aan de beoogde uitbreiding en modernisering van hotel Van der Valk Spier-Dwingeloo. Hotel van der Valk is een concept dat van duidelijke toegevoegde waarde is voor reizigers langs de A28, voor inwoners van de gemeenten rondom en toeristen die een bezoek aan het Dwingelderveld kunnen verbreden tot een compleet weekendje weg. Door de combinatie van het hotel met ondersteunende functies (restaurant, wellnesscenter en zalenverhuur) voegt het echt iets toe in de driehoek Assen-Emmen-Meppel. Uitbreiding van deze functie speelt in op de behoeften van zowel de zakelijke als de recreatieve reiziger in de regio. De ontwikkeling past binnen het geldende beleid en er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik door intensiever gebruik te maken van een bestaande locatie nabij een natuurpoort. De beoogde uitbreiding van Van der Valk Spier-Dwingeloo aan de Oude Postweg 8 te Spier voldoet aan de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Drenthe

In 2018 is een actualisatie van de Omgevingsvisie Provincie Drenthe vastgesteld. De Omgevingsvisie Drenthe is het strategische kader voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van de provincie Drenthe voor de periode tot 2020 en in een aantal gevallen verder in de toekomst. In deze visie zijn de beleidsuitgangspunten geactualiseerd en in overeenstemming gebracht met de taakverdeling zoals deze is bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening. De missie van de visie is als volgt verwoord: "Het koesteren van de Drentse kernkwaliteiten en het ontwikkelen van een bruisend Drenthe, passend bij deze kernkwaliteiten". De kernkwaliteiten zijn:

- rust, ruimte, natuur en landschap;
- oorspronkelijkheid;

- 
- noaberschap;
 - menselijke maat;
 - veiligheid;
 - kleinschaligheid (Drentse schaal).

Het initiatief waarborgt de kernkwaliteiten van kleinschaligheid, menselijke maat en rust, ruimte, natuur en landschap. De provinciale belangen zijn juridisch geborgd in de provinciale omgevingsverordening,

Provinciale Verordening Ruimtelijk Omgevingsbeleid

Gekoppeld aan de Omgevingsvisie heeft de provincie een Omgevingsverordening opgesteld. Naar aanleiding van de actualisatie van de omgevingsvisie is de verordening op 20 juni 2018 opnieuw vastgesteld. In de Omgevingsverordening worden regels gesteld ten aanzien van het provinciaal belang. Hieronder worden de regels weergegeven die betrekking hebben op dit project.

Artikel 2.6 werken met kernkwaliteiten Cultuurhistorie

De provincie Drenthe wil haar cultuurhistorie herkenbaar houden en de ruimtelijke identiteit versterken door ruimtelijke ontwikkelingen te sturen vanuit samenhangende cultuurhistorische kwaliteiten. Het plangebied maakt deel uit de kaart Cultuurhistorische hoofdstructuur en het deelgebied Deelgebied 6.A: Velden en beekdalen van Centraal Drenthe.

De Cultuurhistorische Hoofdstructuur verbindt alle elementen, structuren en gebieden die in hun onderlinge samenhang van provinciaal belang worden geacht. Voor het bepalen welke onderdelen van provinciaal belang zijn hebben we de volgende criteria toegepast:

- De onderlinge, samenhangende relatie van elementen, structuren en gebieden;
- De bovenlokale betekenis van de elementen, structuren en gebieden;
- De mate waarin de elementen, structuren en gebieden nu ruimtelijk dominant zijn;
- De mate waarin zij karakteristiek zijn voor de provincie Drenthe en voor het deelgebied.

Het veiligstellen van cultuurhistorische waarden en tegelijkertijd het bieden van ruimte voor ontwikkelingen, vraagt om een heldere wijze van sturing.

Richtinggevend voor deelgebied *Velden en beekdalen van Centraal Drenthe* is het herkenbaar houden van de samenhang van twee bos- en heidegebieden met de nabijgelegen esdorpen. De bos- en heidegebieden van het Dwingelderveld en van Hooghalen zijn een resultante van de ontginning van de woeste gronden rond de esdorpen. Specifiek stuurt de provincie op:

- Het beleefbaar houden van de karakteristiek van het esdorpenlandschap rond het Dwingelderveld. Deze karakteristiek komt tot uitdrukking in een zichtbare ruimtelijke samenhang tussen de krans van esdorpen rond het Dwingelderveld en in een grote tijdsdiepte van het gebied, zoals dat blijkt uit grafmonumenten, Celtic fields en een radiotelescoop;
- Het herkenbaar houden van de grote tijdsdiepte van de bossen rond Hooghalen. Deze tijdsdiepte is te ervaren in zichtbare en niet zichtbare elementen uit de prehistorie, blokvormige ontginningsstructuren en ingrepen uit de moderne tijd zoals de radiotelescop en de structuren van de werkverschaffing en Kamp Westerbork;

- Het in stand houden van de karakteristiek van het esdorpenlandschap bij Elp, Orvelte, Westerbork en Zwiggelte. Deze karakteristiek uit zich in een zichtbare ruimtelijke samenhang tussen esdorp, es en beekdal, met bijbehorend microreliëf en beplantingselementen als houtwallen en esrandbosjes.

In het plan wordt rekening gehouden met de cultuurhistorische elementen in het gebied. De nieuwe bouwdelen zullen natuurinclusief worden gebouwd, hierdoor blijft het mogelijke om beschermde diersoorten een verplaats te bieden. Verder zal het hoogte accent “stompe toren met uitkijkpunt” voorzien worden van klimmende gevelbeplanting waardoor de nieuwbouw nog meer opgaat in de natuurlijke uitstraling van het gebied. Verder wordt de Oude Postweg als onverhard pad teruggebracht in het plan.

Met het treffen van deze maatregelen wordt er geen afbreuk gedaan aan de cultuurhistorische waarden in het gebied.

Artikel 2.6 werken met kernkwaliteiten Landschap

Het plangebied maakt deel uit van het esdorpenlandschap. Het Drents plateau bestaat voornamelijk uit esdorpenlandschap. Dit landschapstype bevat enkele telkens terugkerende onderdelen, namelijk het dorp, de es, het beekdal en de velden/bossen/heide.

Het esdorpenlandschap is een agrarisch cultuurlandschap ten voeten uit. Elk onderdeel van het landschap komt voort uit het agrarisch gebruik en is gerelateerd aan het functioneren van de lokale agrarische dorpsgemeenschap, met de boermarken als het oorspronkelijke gezag. De esdorpen vormen vanouds de ontginningsbasis van het landschap. Ze liggen veelal op landschappelijke overgangen van nat (beekdal) naar droog (es/heide/bos).

Van provinciaal belang zijn:

- de essen: deze voor het esdorpenlandschap kenmerkende open ruimtes zijn veelal omgeven met esrandbeplanting.
- de beekdalen: onbebouwd gebied met kleinschalige beplantingstructuren en beekdal(rand)beplanting.

Beleid

Het provinciaal beleid is gericht op:

- behoud van de open ruimte en het versterken van esrandbeplanting;
- behoud van het onbebouwde karakter en het versterken van karakteristieke beekdal(rand)beplanting.

Voor de inpassing wordt aangesloten bij de bestaande landschappelijke elementen. De randbeplanting wordt met dit plan niet aangetast. Verder worden enkele bouwdelen met groen bekleed, waardoor de nieuwbouw meer opgaat in de natuurlijke uitstraling van het gebied.

Artikel 2.21 Nieuwe verblijfsrecreatie en uitbreiding verblijfsrecreatie

Een ruimtelijk plan kan alleen voorzien in een nieuw park of uitbreiding van een park indien het ruimtelijk plan regels stelt ter waarborging van levensvatbare langjarige bedrijfsmatige exploitatie van het park, zodat permanente bewoning van recreatiewoningen wordt voorkomen.

In dit geval is sprake van een uitbreiding van een bestaande hotel. Hierbij is geen sprake van permanente bewoning. Het huidige bestemmingsplan staat dit ook niet toe.

Artikel 2.28 Natuurnetwerk Nederland

1. De gronden aangeduid op kaart D3 (Natuurnetwerk Nederland) vormen het Natuurnetwerk Nederland waarvoor geldt dat:
 - a. een ruimtelijk plan, indien het een bestemmingsplan betreft voor gronden die in het Natuurbeheerplan zijn begrensd als nieuwe of bestaande natuur, een wijzigingsbevoegdheid bevat die bepaalt dat burgemeester en wethouders een bestemming kunnen wijzigen in een natuur- of bosbestemming vanaf het moment dat:
 - eigenaren van de desbetreffende gronden daarom verzoeken;
 - de gronden zijn verworven of ontpacht ten behoeve van het realiseren van de natuurfunctie; of
 - gedeputeerde staten besluiten dat zij provinciale staten zullen verzoeken om het besluit tot het verzoek tot onteigening aan de Kroon, als bedoeld in artikel 78 van de Onteigeningswet, te nemen en dat ter voorbereiding van dit besluit van provinciale staten, gedeputeerde staten een kopie van hun besluit hiertoe aan burgemeester en wethouders zenden met het verzoek over te gaan tot vaststelling van het wijzigingsplan;
 - b. een ruimtelijke plan, indien het een bestemmingsplan betreft, geen bestemmingen en regels bevat die omzetting naar de natuurfunctie onomkeerbaar belemmeren en de wezenlijke kenmerken en waarden van Natuurnetwerk Nederland significant aantasten.
2. In aanvulling op het eerste lid beschrijft de toelichting van het ruimtelijk plan:
 - a. de wezenlijke kenmerken en waarden van het desbetreffende deel van Natuurnetwerk Nederland, zoals aangegeven in het Natuurbeheerplan;
 - b. hoe de wezenlijke kenmerken en waarden worden beschermd; en
 - c. hoe negatieve effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden worden voorkomen.
3. Gedeputeerde staten kunnen de begrenzing van Natuurnetwerk Nederland wijzigen:
 - a. ten behoeve van een verbetering van de samenhang of de planologische inpassing van Natuurnetwerk Nederland;
 - b. ten behoeve van een kleinschalige ontwikkeling; of
 - c. ten behoeve van de krachtens artikel 2.29 gestelde regels.
4. Een wijziging als bedoeld in het derde lid is mogelijk voor zover:
 - a. de wezenlijke kenmerken en waarden van Natuurnetwerk Nederland worden behouden; en
 - b. de oppervlakte van Natuurnetwerk Nederland ten minste gelijk blijft.
5. Gedeputeerde staten kunnen nadere regels stellen ten aanzien van de wezenlijke kenmerken en waarden als bedoeld in het tweede lid om deze nader te specificeren of aan te vullen in het belang van de instandhouding en verdere ontwikkeling van de natuurdoelen van Natuurnetwerk Nederland.

Toetsing

Het plangebied is door de provincie aangemerkt als NatuurNetwerkNederland.



Kaart 1: Vastgesteld NNN kaart 2022

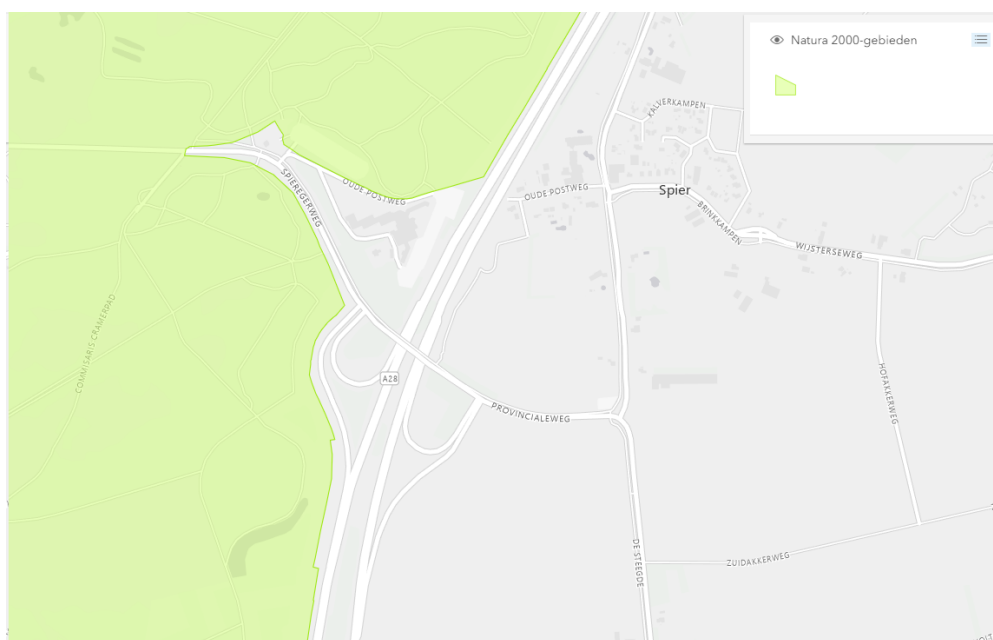
NNN provincie Drenthe vastgesteld 2022

Thema: ecologie, natuur
Gebiedsbegrenzing: exact

Afbeelding 3.1

Vastgesteld NNN kaart 2022 (bron: Provincie Drenthe)

Het plangebied is in het Natuurbeheerplan echter niet aangemerkt als nieuwe of bestaande natuur. Het plangebied maakt ook geen onderdeel uit van Natura2000 gebied.



Afbeelding 3.2 Natura2000 gebieden (bron: rvo)

Hieruit wordt geconcludeerd dat het plangebied feitelijk geen onderdeel is van het NatuurNetwerkNederland en dat dit beleidsmatig ook niet gewenst is. Uit het ecologisch onderzoek blijkt ook dat het project niet tot negatieve effecten op NNN-gebieden leidt.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Westerveld



De structuurvisie is op 26 november 2013 vastgesteld. Het centrale vertrekpunt van de structuurvisie vormt de identiteit van de gemeente Westerveld: een groene, agrarische gemeente met een ongekennde rijkdom aan cultuurhistorische, toeristisch / landschappelijke en ecologische waarden. Deze identiteitsbepalende kenmerken die in grote hoeveelheid en ook nog gaaf aanwezig zijn, maken ook dat de gemeente zo goed leesbaar is qua ontstaansgeschiedenis. De belangrijkste bronnen van werkgelegenheid zijn de agrarische sector, recreatie en toerisme. Recreatie en toerisme moeten een transformatie ondergaan naar een meer gevarieerd en een kwalitatief hoger aanbod.

Toerisme betreft een van de belangrijkste economische pijlers. In de structuurvisie wordt onderscheid gemaakt naar ontwikkelingen die de gemeente als basisverantwoordelijkheid beschouwt, ambities en ontwikkelingen die de gemeente zelf wil realiseren, kansen en ontwikkelingen die we mogelijk willen maken en/of willen faciliteren en ontwikkelingen die de gemeente echt tegen wil gaan. Initiatieven van derden zullen steeds belangrijker worden voor de leefbaarheid en uitstraling van de gemeente, zoals bijvoorbeeld de verzelfstandiging van voorzieningen zoals zwembaden en dorpshuizen. Dit vraagt om bereidheid aan de kant van de gemeente om mee te denken en te bewegen mits de kernkwaliteiten niet in het geding komen. De reactie verschuift van 'nee tenzij' naar 'ja mits'.

De verblijf recreatieve sector van de gemeente Westerveld is zeer belangrijk voor de lokale werkgelegenheid. Toerisme vormt in Westerveld een belangrijke pijler voor de lokale economie. De afwisselende landschappen, de natuurgebieden en de vele cultuurhistorische elementen bepalen in sterke mate de toeristische aantrekkelijkheid van de gemeente. Naast het beschermen en ontwikkelen, dienen deze elementen ook te worden benut voor een ontwikkeling en versterking van de toeristisch-recreatieve sector.

Deze groei zal gericht moeten zijn op kwaliteitsverbetering, het genereren van herhalingsbezoek en het vergroten van de herkenbaarheid van de gemeente.

De gemeente wil de recreatieve sector de ruimte bieden om in te spelen op de toenemende vraag naar overnachtingsmogelijkheden. De toeristisch-recreatieve missie van de gemeente is gericht op ontwikkeling en versterking van het toeristisch-recreatieve product. Van groot belang daarbij is de afstemming tussen het aanbod uit de sector en de inpassing in landschap en natuur.

Met dit project wordt een bijdrage geleverd aan de toenemende vraag naar overnachtingsmogelijkheden in de gemeente Westerveld. Hierbij is sprake van een vier sterren hotel waarmee een bijdrage wordt geleverd aan het creëren van kwalitatief hoogwaardige vormen van verblijfsrecreatie. De kwaliteit van het landschap wordt als gevolg van voorgenomen ontwikkeling niet aangetast. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling aansluit bij de visie en ambities zoals opgenomen in de Structuurvisie Westerveld.

Omgevingsvisie Westerveld (oktober 2021)

De Omgevingsvisie is de integrale langetermijnvisie op de ontwikkeling van onze gemeente en gaat over de hele fysieke leefomgeving. De visie geeft richting aan wat de gemeente in 2040 bereikt wil hebben.

De gemeente Westerveld staat niet op zichzelf. Voor een toekomstgerichte koers vindt de gemeente het belangrijk om bewust stil te staan bij de functie en plek die ze in de regio (willen) vervullen. Westerveld heeft



(binnen de regio) een uniek profiel: een groene, agrarische gemeente met een ongekende rijkdom aan cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden. De vijf unique selling points van de gemeente zijn: 1) natuur; 2) duisternis en sterren; 3) cultuur, erfgoed en monumenten; 4) Koloniën van Weldadigheid (tevens Unesco-werelderfgoed); en 5) archeologie. Op dat profiel, en op die Unique Selling Points, wilt gemeente regionaal en nationaal worden herkend. Wat betreft het toerisme is de gemeente een gebied voor de fijnproever; het streven is een onderscheidend toeristisch aanbod passend bij de identiteit van de gemeente.

Het toekomstbeeld van de gemeente wat betreft toerisme is als volgt:

“Toeristen en dagjesmensen weten ons volop te vinden, voelen zich welkom en komen tot rust binnen onze gemeente. De gemeente ademt een sfeer van saamhorigheid, gemoedelijkheid en rust. De vier grote kernen hebben we een eigen toeristisch accent gegeven. We merken dat Diever, Havelte, Dwingeloo en Vledder daarop in toenemende mate worden herkend. Onze natuurgebieden en de vele andere historische en landschappelijke elementen en structuren, ons erfgoed, monumenten en de mooie dorpen, vormen belangrijke trekpleisters. We onderscheiden ons ook als gebied in Nederland waar 's nachts nog echte duisternis is en sterren goed zichtbaar zijn. De Koloniën van Weldadigheid hebben de status van werelderfgoed gekregen; als gemeente profiteren we daar volop van.”

Wat betreft recreatie en toerisme streeft de gemeente naar een verdere verbetering van het toeristisch-recreatieve palet. Daarbij geldt: 'kwaliteit boven kwantiteit', wat betekent dat de gemeente initiatieven voor verbetering van bestaande recreatieterreinen zal ondersteunen. Ook de vestiging van kwalitatief hoogwaardige en onderscheidende nieuwe recreatieterreinen sluiten ze niet op voorhand uit. Nieuwvestiging vraagt om een zorgvuldige (ruimtelijke) afweging. Overigens blijft de gemeente bij dit alles van mening dat ondernemers ruimte moeten krijgen voor een gezonde bedrijfsvoering. Wat die ruimte exact is, hangt sterk af van de plek in combinatie met de aanvraag. Dit vraagt om een maatwerk-aanpak.

Relatie met het planinitiatief

In de toekomst ziet de gemeente toerisme als een belangrijke pijler; toeristen en dagjesmensen weten de gemeente volop te vinden, voelen zich welkom en komen tot rust. Bij de beoogde ontwikkeling is er sprake van een viersterrenhotel, waarmee er een bijdrage wordt geleverd aan het creëren van kwalitatief hoogwaardige vormen van verblijfsrecreatie.

Tevens wordt er met de beoogde ontwikkeling invulling gegeven aan de doelstelling van de gemeente om de verbetering van bestaande recreatieterreinen te ondersteunen. Er zal intensiever gebruik worden gemaakt van een bestaande hotellocatie langs de snelweg en bij een poort naar Nationaal park Dwingelderveld. De kwaliteit van het landschap wordt als gevolg van voorgenomen ontwikkeling niet aangetast. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling aansluit bij de visie en ambities zoals opgenomen in de Omgevingsvisie Westerveld.

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

Bij de realisatie van nieuwe ontwikkelingen moet, met het oog op de uitvoerbaarheid van het plan, worden onderzocht of in de toekomst sprake is van een goede omgevingssituatie. Daarbij wordt getoetst aan de sectorale wet- en regelgeving op het gebied van milieu, ecologie, archeologie en water.

4.1 Milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (woningen) noodzakelijk. Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). Een richtafstand kan worden beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten.

In de VNG-brochure wordt onderscheid gemaakt tussen een rustige woonwijk en een gemengd gebied. Voor een rustige woonwijk wordt een strenger toetsingsregime gehanteerd, met een richtwaarde van 45 dB bij woningen. Voor een gemengd gebied is dit 50 dB. Een rustige woonwijk is een gebied dat is gedefinieerd als een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Hier komen naast wijkgebonden functies, geen andere functies, zoals bedrijven en voorzieningen voor. Ook is er weinig verstoring door verkeer. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen hier ook andere functies, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven voor.

De uitbreiding betreft een hotel. Deze bedrijfsactiviteiten worden op basis van de VNG-brochure geschaard onder *Hotels en pensions met keuken, conferentieoord en congrescentra*, wat onder milieucategorie 1 valt. Hierbij geldt als grootste richtafstand 10 meter voor geluid en gevaar.

De dichtsbijzijnde gevoelige functies bevinden zich op een afstand van meer dan 100 meter. Aan de richtafstand wordt voldaan. Gelet op het bovenstaande wordt gesteld dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en dat het aspect 'milieuzonering' geen belemmering vormt voor de in deze ruimtelijke motivering besloten ontwikkeling.

4.2 Geluid

Voor geluidhinder van de meeste inrichtingen zijn de algemene regels van het Activiteitenbesluit van toepassing. Op grond van de Wet geluidhinder geldt rond wegen met een maximumsnelheid hoger dan 30 km/uur, spoorwegen en inrichtingen die "in belangrijke mate geluidhinder veroorzaken", een geluidzone. Bij ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen deze geluidzones moet akoestisch onderzoek worden uitgevoerd om aan te tonen dat de ontwikkeling voldoet aan de voorkeursgrenswaarden die in de wet zijn vastgelegd.

Een hotel is geen geluidsgevoelige functie in de zin van de Wet geluidhinder. Nader akoestisch onderzoek kan daarom achterwege blijven.

4.3 Ecologie

4.3.1 Algemeen

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 Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten.

4.3.2 Gebiedsbescherming

De Wnb kent diverse soorten natuurgebieden. De Natura 2000-gebieden zijn door de Minister van Economische Zaken aangewezen gebieden die deel uitmaken van het Europese netwerk van natuurgebieden. Daarnaast bestaat het Natuur Netwerk Nederland (NNN) uit gebieden die worden aangewezen in de provinciale verordening. Binnen de NNN-gebieden mogen in beginsel geen ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden.

Voor de ontwikkeling is een voortoets uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage 3 toegevoegd. In deze voortoets zijn de mogelijke effecten van de uitbreiding van Hotel van der Valk in Spier onderzocht. Uit de voortoets blijkt dat significante effecten op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebied Dwingelderveld zijn uitgesloten.

Ook is voor de ontwikkeling een stikstofonderzoek uitgevoerd. Op basis van de AERIUS-berekening (zie bijlage 6 en 7) wordt geconcludeerd dat, na interne saldering, in geen enkel Natura 2000-gebied sprake is van meer dan 0,00 mol N/ha/jr stikstofdepositie als gevolg van project Hotel Spier. Zodoende is geen sprake van significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden als gevolg van stikstofdepositie. Een vergunningsplicht is daarom niet van toepassing.

4.3.3 Soortenbescherming

Wat betreft de soortenbescherming 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.

Voor de ontwikkeling is een quickscan soortenbescherming uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage 4 opgenomen. Uit dit onderzoek blijkt dat een aantal beschermde diersoorten in het projectgebied mogelijk kunnen voorkomen. Voor deze soorten is nader onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 5.

In onderstaande tabel zijn de aangetroffen nesten en verblijfplaatsen en andere essentiële functies in het plangebied weergegeven.

Aanwezige beschermde soort i.h.k.v. de aanvraag	Essentiële functie(s) van het plangebied voor de soort	Aantal
Gewone dwergvleermuis	Zomerverblijfplaats.	12
	Paar- en winterverblijfplaats.	6
	Kraamplek/voortplantingsverblijf.	2
	Massawinter	(Gehele kamergebouw)
Laatvlieger	Zomerverblijfplaats	3
Huismus	Nesten onder dakpannen/dakrand/dakkapel.	16
	Schuilplaatsen in groenblijvende struiken, heggen, klimop.	4
	Foerageergebied in tuinen en openbaar groen.	Gehele omgeving
	Hoekjes voor stofbaden.	1
Spreeuw	Nesten onder het dak.	3

Tabel 4.1 aangetroffen nesten/verblijfplaatsen en andere essentiële functies.

Naar aanleiding van het onderzoek wordt geconcludeerd:

- dat is gebleken dat 12 zomerverblijfplaatsen, 2 kraamverblijfplaatsen, 6 paar (tevens winter) verblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis aanwezig zijn. Een deel hiervan zal verloren gaan of verstoord worden door de voorgenomen werkzaamheden. Hierdoor wordt de Wnb overtreden, waardoor een ontheffing nodig is.
- dat is gebleken dat het kamergebouw een massawinterlocatie is van de gewone dwergvleermuis. Door de werkzaamheden gaat dit niet verloren maar treed er mogelijk verstoring op. Hierdoor wordt de Wnb overtreden, waardoor een ontheffing nodig is.
- dat er 3 zomerverblijfplaatsen van laatvlieger verloren gaan of verstoord worden door de voorgenomen werkzaamheden. Hierdoor wordt de Wnb overtreden waardoor een ontheffing nodig.
- dat er 15 nestlocaties van huismus verloren gaan door de voorgenomen werkzaamheden. Hierdoor wordt de Wnb overtreden waardoor een ontheffing nodig is.
- dat er 3 nestlocaties van spreeuw verloren gaan door de voorgenomen werkzaamheden. Hierdoor wordt de Wnb overtreden waardoor een ontheffing nodig is.

Een groot deel van de verblijfplaatsen kunnen behouden blijven, aangezien deze zich bevinden in de te behouden bouwdelen.

In onderstaande tabel is opgenomen voor welke soorten een ontheffing aangevraagd moet worden of hoe overtreding van de Wet natuurbescherming is te voorkomen door het treffen van voorzorgsmaatregelen.

Aangetroffen beschermde soort per functie	Benodigde vervolgstappen
Gewone dwergvleermuis (verblijfplaats)	Aanvragen ontheffing
Gewone dwergvleermuis/Laatvlieger (vliegroute)	Treffen van voorzorgsmaatregelen
Gewone dwergvleermuis/Laatvlieger (foerageergebied)	Treffen van voorzorgsmaatregelen
Laatvlieger (verblijfplaats)	Aanvragen ontheffing
Huismus	Aanvragen ontheffing
Gierzwaluw	N.V.T
Spreeuw	Aanvragen ontheffing

Tabel 4.1 Overzicht te nemen vervolgstappen.



Voor een ontheffingsaanvraag is een activiteitenplan nodig waarin wordt beschreven welke maatregelen worden genomen om negatieve effecten op de beschermde soorten zoveel mogelijk te voorkomen. Aan een ontheffing zijn veelal voorschriften verbonden zoals het maken van een ecologisch werkprotocol, het uitvoeren van voldoende mitigerende maatregelen, het onder ecologische begeleiding uitvoeren van werkzaamheden en het bijhouden van een logboek.

De betreffende ontheffingsaanvraag wordt voorbereid en daarna ingediend. Dergelijke ontheffingen worden doorgaans verkregen, waardoor het plan uitvoerbaar wordt geacht.

4.4 Water

Deze 'waterparagraaf' gaat in op de watertoets. Hierin wordt beoordeeld wat de effecten van het bestemmingsplan op de waterhuishouding zijn en of er waterschapsbelangen spelen. De belangrijkste thema's zijn waterveiligheid, de afvoer van schoon hemelwater en afvalwater en de waterkwaliteit.

Het plangebied ligt in het beheersgebied van het waterschap Drents Overijsselse Delta. Het plan is via de digitale watertoets kenbaar gemaakt bij het waterschap. Uit de watertoets blijkt dat dit plan heeft geen relevante invloed heeft op de waterhuishouding. Het plan ligt niet in een beperkingsgebied en er worden ook geen ingrepen gedaan in watergangen of grote verhardingsoppervlakken aangelegd. Volstaan wordt met het opnemen van een standaard wateradvies. Dit is hierna opgenomen.

Relevant beleid

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

Invloed op de waterhuishouding

Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. De totale verharde oppervlakte bedraagt in de huidige situatie 17.947 m² en in de nieuwe situatie 17.022 m². Er is dus sprake van een afname van 925 m². Er hoeft hierdoor geen compensatie plaats te vinden in oppervlaktewater.

Voor de aanleghoogte wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter. Dit is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en onderzijde bouwvloer. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een kleinere ontwateringsdiepte. Om wateroverlast binnen woningen en bedrijven te voorkomen adviseert het waterschap om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren (as van de weg). Voor lager gelegen ruimtes, zoals kelders en parkeergarages, wordt aandacht besteed aan het voorkomen van wateroverlast door bijvoorbeeld instromend hemelwater.

Voorkeursbeleid hemelwater

In het plan wordt gestreefd het voorkeursbeleid van het waterschap op te volgen. Schoon hemelwater wordt afgevoerd op de watergangen in de omgeving. Speciale aandacht wordt besteed aan duurzaam bouwen en een duurzaam gebruik van de ruimte om een goede kwaliteit van het afgekoppelde hemelwater te garanderen.



Er worden geen bedrijfsmatige activiteiten uitgevoerd die mogelijk leiden tot schadelijke lozingen op het oppervlaktewater. Er is slechts sprake van lozing van niet-verontreinigd hemelwater. Verder moet het bedrijf zich houden aan de voorwaarden voor lozingen uit het Activiteitenbesluit, om te voorkomen dat bijvoorbeeld meststoffen in het water terecht komen. Indien uitlopende bouwmaterialen, zoals zink, worden toegepast, wordt dit voorzien van een coating.

Oppervlaktewater

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

Het gebruik van materialen

Het waterschap is verantwoordelijk voor een goede waterkwaliteit van het regionale watersysteem. Om verontreiniging van het watersysteem te voorkomen, adviseert het waterschap om materialen zoals lood, koper en zink niet te gebruiken als het hemelwater vrij afstroomt naar het watersysteem.

Aanleghoogte van de bebouwing

Voor de aanleghoogte van de gebouwen (onderkant vloer begane grond) wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter ten opzichte van de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG). Bij een afwijkende maatvoering is de kans op structurele grondwateroverlast groot. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte. Om wateroverlast en schade in woningen en bedrijven te voorkomen wordt geadviseerd om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren. Ook voor lager, beneden het maaiveld, gelegen ruimtes (kelders, parkeergarages) moet aandacht worden besteed aan het voorkomen van wateroverlast.

Wetgeving lozen in oppervlaktewater

In het plan vindt een lozing plaats van water in oppervlaktewater. Hemelwater van schone oppervlakken (zoals daken en tuinen) mag rechtstreeks geloosd worden. Hemelwater dat van een parkeerterrein afstroomt of anderszins vervuild raakt, dient via een bodempassage af te wateren. Indien er sprake is van het onttrekken van grondwater tijdens de aanleg, gelden specifieke regels voor het lozen in oppervlaktewater. Wanneer hier sprake van is, moet nader advies bij het waterschap worden ingewonnen.

Watervergunningen

Voor de ingrepen in het watersysteem is een watervergunning nodig. Deze wordt aangevraagd.

4.5 Bodem

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden te worden met de bodemgesteldheid in het projectgebied. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren).



Ten behoeve van ruimtelijke plannen dient ten minste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch onderzoek, te worden verricht. Voor de ontwikkeling is een bodemonderzoek uitgevoerd. Zie hiervoor bijlage 9. Op basis van de verkregen resultaten wordt de bodemkwaliteit op de locatie geschikt geacht voor het voorgenomen gebruik, namelijk nieuwbouw van een hotel (Van der Valk).

4.6 Archeologie

Voor het aspect archeologie is de Erfgoedwet van toepassing. De kern van de wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, archeologische resten intact moeten blijven. Als dit niet mogelijk is, is opgraving een optie. Om inzicht te krijgen in de kans op het aantreffen van archeologische resten in bepaalde gebieden zijn op basis van historisch onderzoek archeologische verwachtingskaarten opgesteld.

In het projectgebied is sprake van een onderzoekspllicht bij ingrepen groter dan 1.000 m². Met dit project is hier sprake van. Daarom is een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Zie hiervoor bijlage 10. Vanwege het ontbreken van intacte bodems in toekomstige bouwvlakken voor de nieuwbouw als gevolg van de realisatie van de huidige bebouwing van het Van der Valk Hotel en inrichting van het terrein met groenstroken en parkeerplaatsen is de kans nihil dat met de voorgenomen bodemingrepen behoudenswaardige archeologische vindplaatsen verloren gaan. Vervolgonderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

4.7 Cultuurhistorie

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting van een ruimtelijk plan worden beschreven op welke manier rekening wordt gehouden met de cultuurhistorische waarden in het projectgebied.

De gebouwen zijn niet aangewezen als rijks- of gemeentelijk monument. In het projectgebied zelf komen dan ook geen specifieke cultuurhistorische waarden voor. Wel wordt het landschap van cultuurhistorische waarde gezien. Met de uitwerking van de plannen wordt hier rekening mee gehouden.

4.8 Luchtkwaliteit

Een onderdeel van de Wet milieubeheer betreft luchtkwaliteit. Op grond van de algemene maatregel van bestuur 'niet in betekenende mate' (NIBM) vormen luchtkwaliteitseisen geen belemmeringen voor projecten die niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Op grond van de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) zijn (onder andere) woningbouwprojecten met minder dan 1.500 woningen vrijgesteld van toetsing. Een verslechtering van de luchtkwaliteit is veelal het gevolg van een toename van het aantal verkeersbewegingen in een gebied.

Alleen bij een toename van enkele honderden verkeersbewegingen per dag is sprake van een verslechtering van de luchtkwaliteit. De beperkte, perceelsgebonden ontwikkeling heeft een dergelijk toename niet tot gevolg. Zie hiervoor ook paragraaf 2.3. Aanvullend onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit is niet noodzakelijk. Het plan draagt niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Aanvullend onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.



4.9 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie. Sinds een aantal jaren is er wetgeving over 'externe veiligheid' om de burger niet onnodig aan te hoge risico's bloot te stellen. De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in onder andere het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Voor het project is een externe veiligheids onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage toegevoegd. De locatie ligt binnen 200 m van de A28 waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De conclusie is dat externe veiligheid geen belemmering vormt.

Conclusie

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico vormt geen belemmering.

Groepsrisico

Het groepsrisico is en blijft kleiner dan 10% van de oriëntatiewaarde. De verdere verantwoording van het groepsrisico kan daarom achterwege blijven. Wel dient het bestuur van de veiligheidsregio in de gelegenheid te worden gesteld om advies uit te brengen. In de toelichting bij het besluit dient in elk geval in te worden gegaan op de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp en de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien een ramp zich voordoet.

Plasbrandaandachtsgebied

Het plasbrandaandachtsgebied vormt geen belemmering.

4.10 Kabels, leidingen en zoneringen

Bij de uitvoering van ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de aanwezigheid van elektriciteits- en communicatiekabels en nutsleidingen in de grond. Hier gelden beperkingen voor ingrepen in de bodem. Daarnaast zijn zones, bijvoorbeeld rondom hoogspanningsverbindingen, straalpaden en radarsystemen van belang. Deze vragen vaak om het beperken van gevoelige functies of van de hoogte van bouwwerken. Voor ruimtelijke plannen zijn alleen de hoofdleidingen van belang. De kleinere, lokale leidingen worden bij de uitvoering door middel van een Klic-melding in kaart gebracht.

In of nabij het projectgebied lopen geen hoofdkabels of -leidingen. Ook liggen er geen relevante zones over het projectgebied.



4.11 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

In het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het bestemmingsplan planmer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het bestemmingsplan planmer-plichtig (onderdeel C en D), projectmer-plichtig (onderdeel C) of mer-beoordelingsplichtig (onderdeel D) zijn.

Een wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject (waar een hotel onder valt) valt onder categorie D 11.2 van het besluit m.e.r.. In D 10 is tevens de aanleg, wijziging of uitbreiding van hotelcomplexen buiten stedelijke zones met bijbehorende voorzieningen opgenomen. Met dit project is hierdoor sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject. Het opstellen van een 'vormvrije m.e.r.- beoordeling' is daarom noodzakelijk.

Uit de beoordeling in de voorgaande paragrafen blijkt dat er geen belangrijke negatieve milieugevolgen zullen optreden. Er is in dit geval geen sprake van een verplichting tot het opstellen van een m.e.r. of m.e.r.-beoordeling.



Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

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

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) wordt de ontwikkeling voorgelegd aan de betrokken overlegpartners. Daarnaast is door middel van een informatiebijeenkomst de omgeving betrokken bij de planvorming. De bijeenkomst heeft plaatsgevonden op 29 augustus 2023. Een verslag van deze bijeenkomst is opgenomen in bijlage 13.

Daarna wordt de ontwerp-omgevingsvergunning met bijbehorende stukken gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode bestaat de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen. Een ieder wordt zo in de gelegenheid gesteld om bedenkingen tegen het initiatief kenbaar te maken.

De ingekomen zienswijzen worden door de gemeente beantwoord en meegewogen in de besluitvorming over het verlenen van de omgevingsvergunning. Tegen dit besluit bestaat de mogelijkheid voor beroep en hoger beroep. De genoemde procedure toont de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het project aan.

5.2 Economische uitvoerbaarheid en grondexploitatie

Ten behoeve van de uitvoerbaarheid van het project is het van belang te weten of het economisch uitvoerbaar is. De economische uitvoerbaarheid wordt enerzijds bepaald door de exploitatie van het plan (financiële haalbaarheid) en anderzijds door de wijze waarop gemeentelijke kosten op het plan worden verhaald (grondexploitatie).

Financiële haalbaarheid

De ontwikkeling is een particulier initiatief. De initiatiefnemer kan aannemelijk maken dat het project financieel haalbaar is. De gemeente heeft hiermee geen directe financiële bemoeienis. De kosten voor de procedure worden verhaald via leges. Het project is dan ook financieel haalbaar.

Grondexploitatie

Doel van de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgenomen grondexploitatieregeling is het bieden van ruimere mogelijkheden voor het kostenverhaal en het creëren van meer sturingsmogelijkheden. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de publiekrechtelijke weg via een exploitatieplan en de privaatrechtelijke weg in de vorm van overeenkomsten. In het geval van een exploitatieplan kan de gemeente eisen en regels stellen voor de desbetreffende gronden, (woning)bouwcategorieën en fasering. Bij de privaatrechtelijke weg worden dergelijke afspraken in een (anterieure) overeenkomst vastgelegd. Met de gemeente en de de initiatiefnemer wordt een planschadeverhaalovereenkomst afgesloten. Hiermee zijn de kosten anderszins verzekerd.



Hoofdstuk 6 Afweging en conclusie

6.1 Aanleiding

Deze ruimtelijke onderbouwing dient ter afweging voor het verlenen van een omgevingsvergunning ex artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo, waarmee de herontwikkeling van een hotel aan de Oude Postweg 8 in Spier mogelijk wordt gemaakt.

6.2 Afweging

Op grond van het geldende bestemmingsplan is de gewenste inrichting van het hotel niet mogelijk omdat er ter plaatse (gedeeltelijk) de gebruiks- en bouwmogelijkheden hiervoor ontbreken.

Het project is niet strijdig met de relevante beleidsuitgangspunten op zowel rijks-als provinciaal en gemeentelijk niveau en veroorzaakt geen conflicten met de sectorale wet- en regelgeving. In de beoogde situatie is ook sprake van een verantwoorde milieusituatie.

6.3 Conclusie

Het verlenen van een omgevingsvergunning voor het project is in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.



Bijlagen



Bijlage 1 Ontwerp hotel



P.A.M. TEUNISSEN ARCHITECTENBUREAU B.V.

OPDRACHTGEVER
Van der Valk Hotel Spier

ONDERWERP
Masterplan Hotel Spier

ONDERDEEL
A3 boek

SCHAAL	
GET.	SA
DATUM	10-08-2022
FORMAAT	A3

WIJZIGING	DATUM
B	10-02-2023

WERKNR.	1840
BLADNR.	SO000B

IR. P.A.M. TEUNISSEN
VEURSEWEG 143
2251 AB VOORSCHOTEN
TEL. 071-5623388
FAX. 071-5611654
EMAIL: info@teunissen.eu



muskast



vleermuiskast



zwaluwkast



bijenkast

Nestkasten kunnen in en/of op gevelmetselwerk worden opgenomen

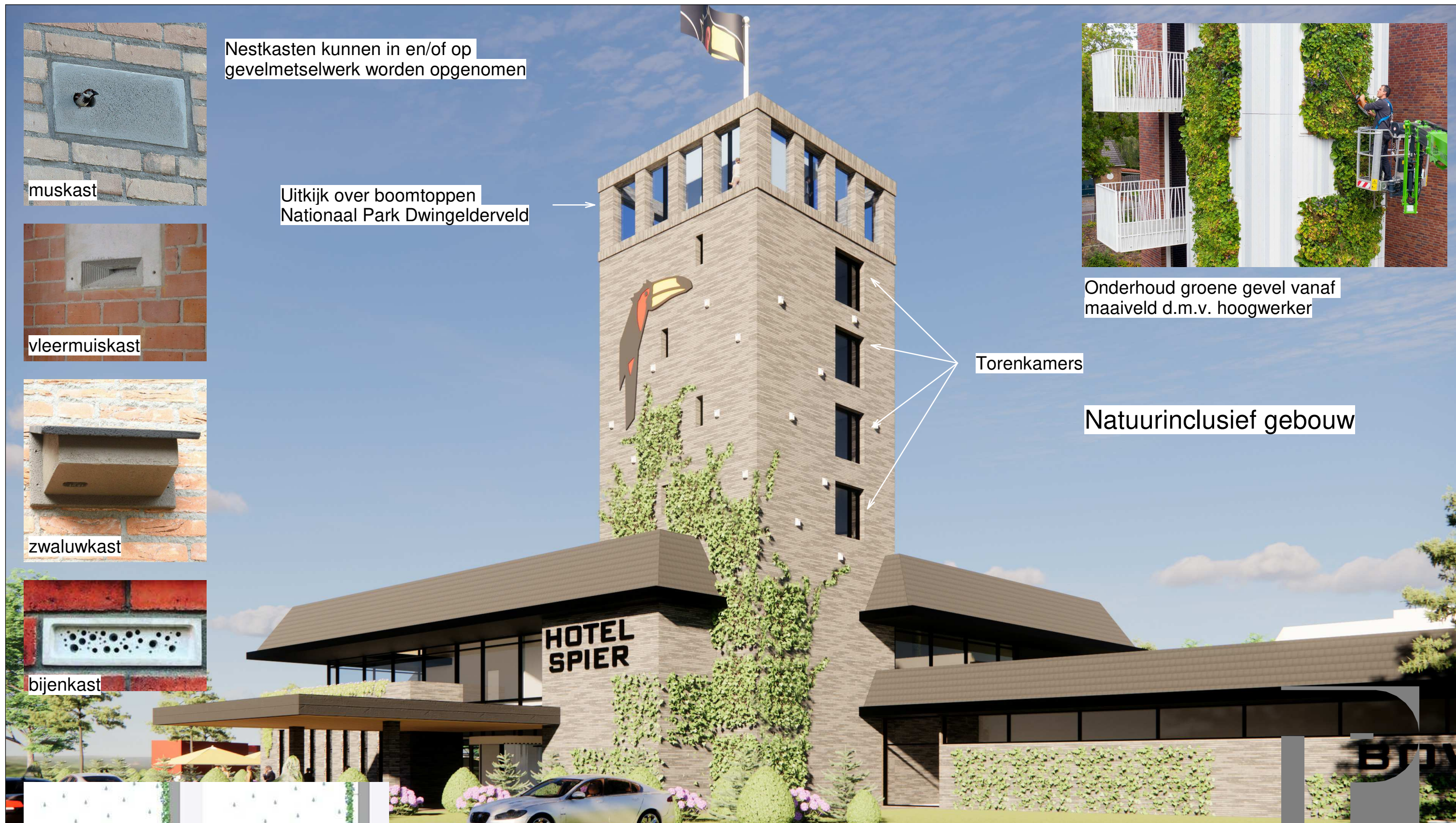
Uitkijk over boomtoppen Nationaal Park Dwingelderveld



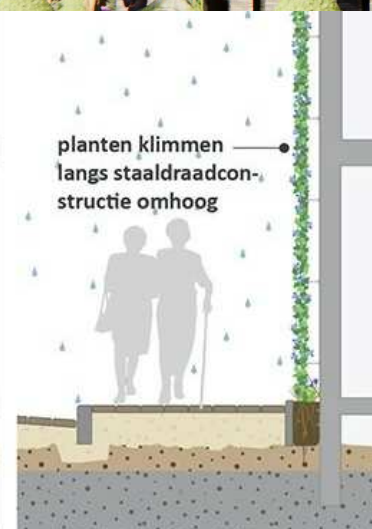
Onderhoud groene gevel vanaf maaiveld d.m.v. hoogwerker

Torenkamers

Natuurinclusief gebouw



planten kruipen
langs gevel omhoog



planten klimmen
langs staalraadcon-
structie omhoog

Groene gevelbeplanting (grondgebonden) zorgt voor Schuilplaats- en nestelplaats aan insecten en volgels als:

- Vlinders
- Wilde bijen
- Vogels
- Vleermuizen
- Planten
- Kleine zoogdieren zoals egels (op maaiveldniveau)

IR. P.A.M. TEUNISSEN
VEURSEWEG 143
2251 AB VOORSCHOTEN
TEL. 071-5623388
FAX. 071-5611654
EMAIL: info@teunissen.eu

datum	10-08-2022	WERKNR.	
wijziging	25-05-2023	1840	
schaal	n.v.t	BLADNR.	
get.	SA	SO001	



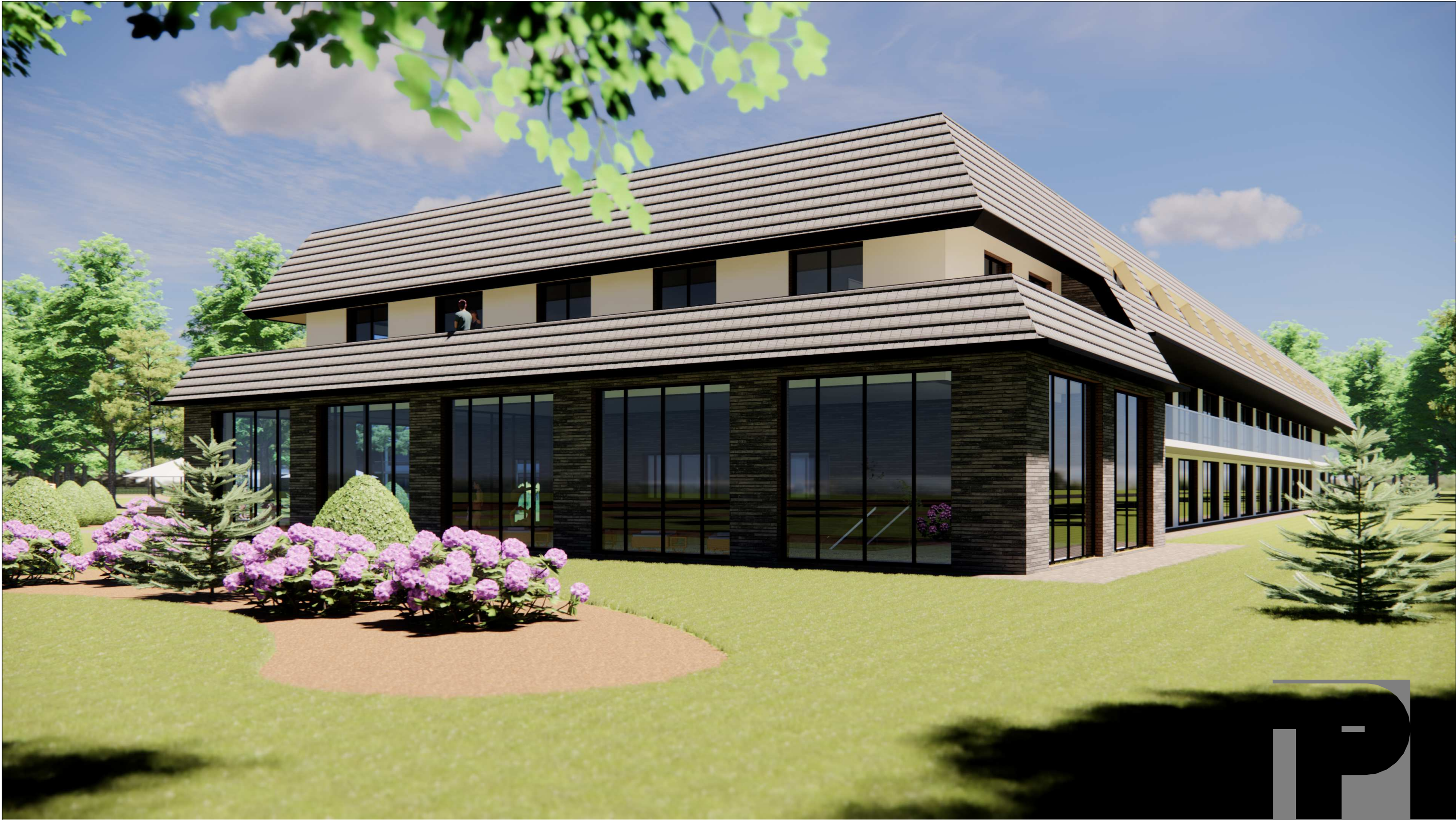
IR. P.A.M. TEUNISSEN
VEURSEWEG 143
2251 AB VOORSCHOTEN
TEL. 071-5623388
FAX. 071-5611654
EMAIL: info@teunissen.eu

datum	10-08-2022	WERKNR.
wijziging		1840
schaal	n.v.t.	BLADNR.
get.	SA	SO002



IR. P.A.M. TEUNISSEN
VEURSEWEG 143
2251 AB VOORSCHOTEN
TEL. 071-5623388
FAX. 071-5611654
EMAIL: info@teunissen.eu

datum	10-08-2022	WERKNR.
wijziging		1840
schaal	n.v.t.	BLADNR.
get.	SA	SO003



IR. P.A.M. TEUNISSEN
VEURSEWEG 143
2251 AB VOORSCHOTEN
TEL. 071-5623388
FAX. 071-5611654
EMAIL: info@teunissen.eu

datum	10-08-2022	WERKNR.
wijziging		1840
schaal	n.v.t.	BLADNR.
get.	SA	SO004



IR. P.A.M. TEUNISSEN
VEURSEWEG 143
2251 AB VOORSCHOTEN
TEL. 071-5623388
FAX. 071-5611654
EMAIL: info@teunissen.eu

datum	10-08-2022	WERKNR.
wijziging		1840
schaal	n.v.t.	BLADNR.
get.	SA	SO005



IR. P.A.M. TEUNISSEN
VEURSEWEG 143
2251 AB VOORSCHOTEN
TEL. 071-5623388
FAX. 071-5611654
EMAIL: info@teunissen.eu

datum	10-08-2022	WERKNR.
wijziging		1840
schaal	n.v.t.	BLADNR.
get.	SA	SO006