RUIMTE
REGIE
RESULTAAT

Rho

ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Noordoostpolder

Ruimtelijke Onderbouwing Marknesse - Voorsterweg 28

omgevingsvergunning

identificatie

identificatiecode:

NL.IMRO.0171.XXXX-0001

projectnummer:

20191121

projectleider:

planstatus

datum:	status:
01-11-2019	concept voorontwerp
28-01-2021	ontwerp

gecertificeerd door Lloyd's conform ISO 9001: 2008

aangesloten bij NL Ingenieurs BNSP

Rho ADVISEURS VOOR LEEFRUIMTE

© Rho Adviseurs bv
Niets uit dit drukwerk mag door anderen dan de opdrachtgever worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Rho Adviseurs bv, behoudens voorzover dit drukwerk wettelijk een openbaar karakter heeft gekregen. Dit drukwerk mag zonder genoemde toestemming niet worden gebruikt voor enig ander doel dan waarvoor het is vervaardigd.

Ruimtelijke onderbouwing Marknesse - Voorsterweg 28

Inhoudsopgave

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING 5

Hoofdstuk 1 Inleiding 7
1.1 Aanleiding 7
1.2 Projectgebied 7
1.3 Huidige planologische regeling 8
1.4 Leeswijzer 8

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving 9
2.1 Huidige situatie 9
2.2 De ontwikkeling 10

Hoofdstuk 3 Beleidskader 13
3.1 Rijksbeleid 13
3.2 Provinciaal beleid 15
3.3 Gemeentelijk beleid 16

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten 19
4.1 Verkeer en parkeren 19
4.2 M.e.r.-beoordeling 21
4.3 Milieuzonering 22
4.4 Ecologie 22
4.5 Cultuurhistorie en Archeologie 23
4.6 Water 24
4.7 Bodem 25
4.8 Geluid 25
4.9 Luchtkwaliteit 25
4.10 Externe veiligheid 26
4.11 Kabels en leidingen 26

Hoofdstuk 5 Conclusie 27

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid 29
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 29
6.2 Economische uitvoerbaarheid 29

BIJLAGEN TOELICHTING 31

Bijlage 1 Ladder voor duurzame verstedelijking 33

Bijlage 2	**Memo stikstofonderzoek**	**59**
Bijlage 3	**Stikstofberekening 29 oktober 2020**	**79**
Bijlage 4	**Watertoets**	**97**
Bijlage 5	**Wateradvies**	**99**
Bijlage 6	**Overlegreactie provincie**	**103**

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Voorsterweg 28 te Marknesse staat een bedrijfspand. Voorliggend initiatief voorziet in het in gebruik nemen van het pand ten behoeve van een horecafunctie in de vorm van een hotel (4 sterren hotel).

Het gebruik van de gronden en de gebouwen voor een horecafunctie in de vorm van een hotel is op basis van het geldende plan niet toegestaan. Op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kan worden afgeweken van het bestemmingsplan, door het verlenen van een omgevingsvergunning. Voorwaarde hierbij is dat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Om dit te kunnen aantonen is een goede ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk. Deze notitie voorziet hierin en is de motivering van het besluit om af te wijken van het vigerende bestemmingsplan.

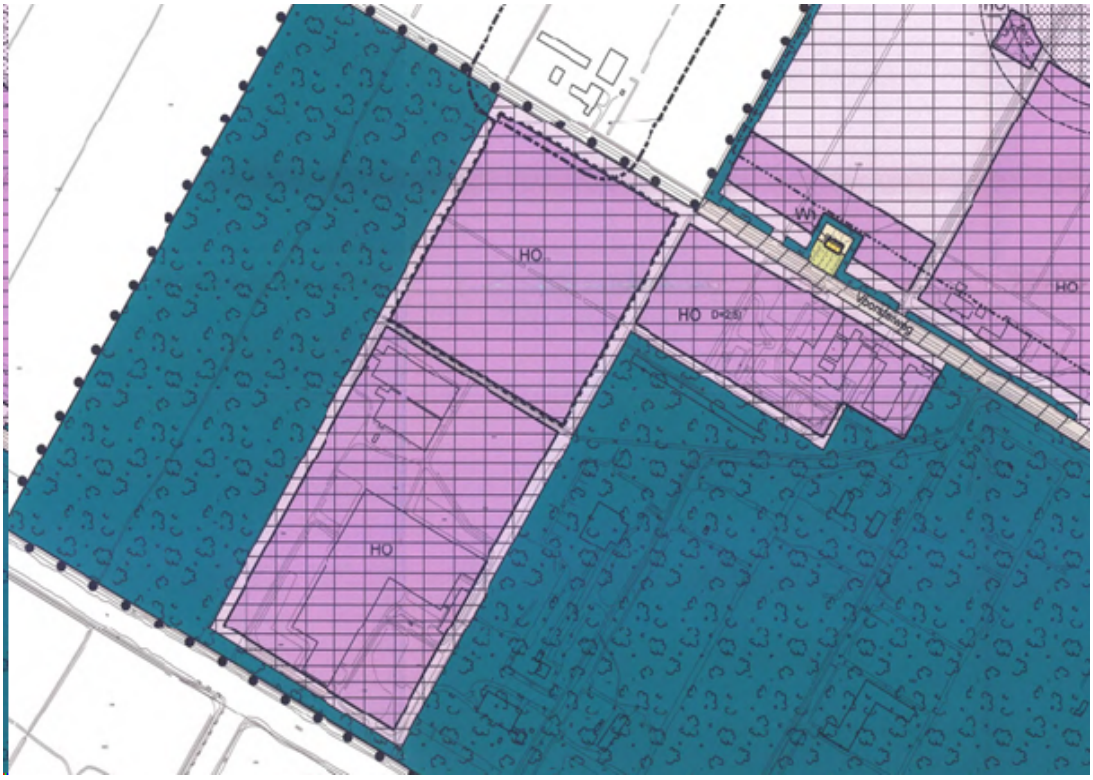
1.2 Projectgebied

Figuur 1 geeft de begrenzing van het projectgebied weer. Het plangebied staat kadastraal bekend als kadastrale gemeente Noordoostpolder, sectie B, nummer 3949 en omvat een oppervlakte van 33610 m^2.

Figuur 1. Begrenzing projectgebied (bron: Kadaster)

1.3 Huidige planologische regeling

Ter plaatse geldt de beheersverordening 'Landelijk gebied' (vastgesteld op 21 maart 2016). De beheersverordening verklaart het bepaalde in het bestemmingsplan 'Waterloopbos e.o.' (vastgesteld op 18 april 2002) van toepassing. Op basis van dit plan heeft het projectgebied de bestemming 'Hoogwaardige onderzoek- en ontwikkelingsdoeleinden'. Op basis van de geldende regeling zijn bedrijfsmatige functies toegestaan in de wetenschap sector. Het gebruik van de gronden en de gebouwen voor een horecafunctie in de vorm van een hotel is op basis van het geldende plan niet toegestaan. Een uitsnede van het projectgebied is weergegeven in figuur 2.



Figuur 2. Uitsnede plankaart bestemmingsplan 'Waterloopbos e.o.'

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van deze ruimtelijke onderbouwing wordt de beschrijving van de ontwikkeling gegeven. Hoofdstuk 3 beschrijft het beleidskader voor dit gebied. Daarbij wordt ingegaan op het beleid van het rijk, de provincie en de gemeente. Hoofdstuk 4 beschrijft de omgevingsaspecten waaraan de situatie is getoetst. In hoofdstuk 5 wordt de uitvoerbaarheid van het project toegelicht. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de maatschappelijke- en economische uitvoerbaarheid. Hoofdstuk 6 sluit af met de afwegingen en conclusies.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

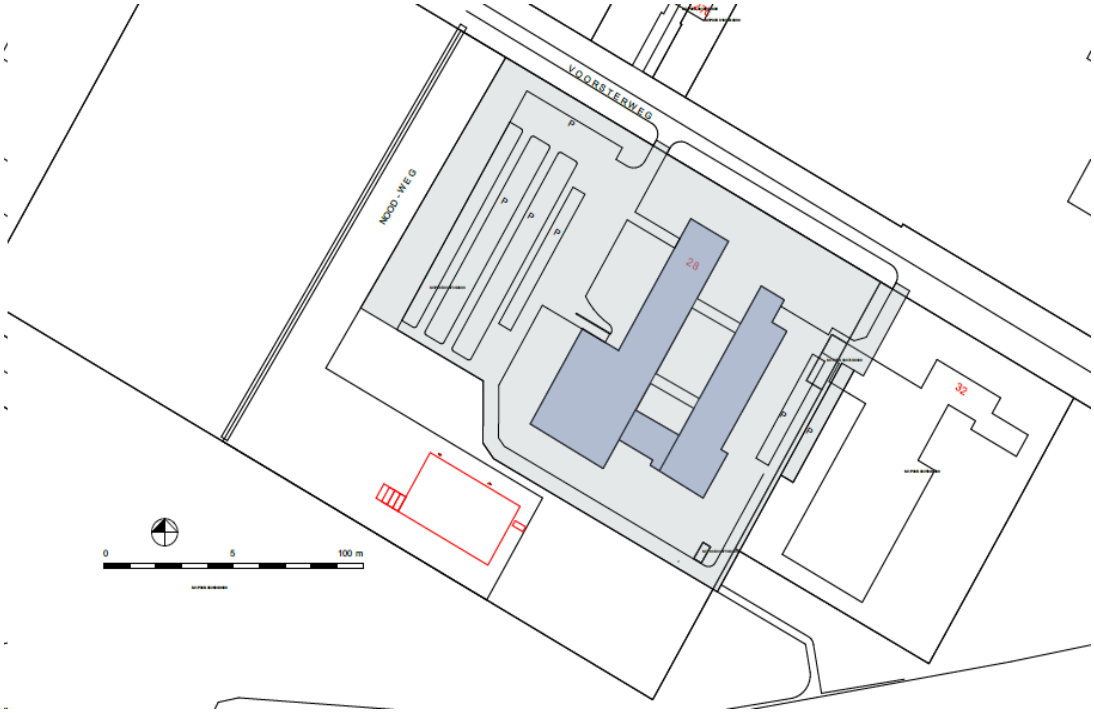
In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de bestaande situatie en de nieuwe situatie. De bestaande situatie is van belang voor de beoordeling van de inpassing van de gewenste ontwikkeling. De nieuwe situatie is het belangrijkste uitgangspunt voor het hotel.

2.1 Huidige situatie

Het projectgebied ligt aan de rand van het Waterloopbos en is gelegen in het buitengebied, ten zuiden van Marknesse en ten noorden van Kraggenburg. Het projectgebied maakt deel uit van een bedrijfsverzamelpark voor high-techbedrijven, het zogenaamde Dyntes Tech Park en bevindt zich aan het lint van de Voorsterweg 28.

In het projectgebied staat een groot kantoorpand inclusief bijbehorende parkeerplaats. Achter op het perceel staat een hal. Figuur 3 en 4 weergeeft de huidige inrichting op een luchtfoto en een tekening weer. Figuur 5 geeft een vooraanzicht vanaf de Voorsterweg.

Figuur 3 Luchtfoto van de huidige situatie



Figuur 4 *Tekening van de huidige situatie*

Figuur 5 *Aanzicht huidige situatie*

2.2 De ontwikkeling

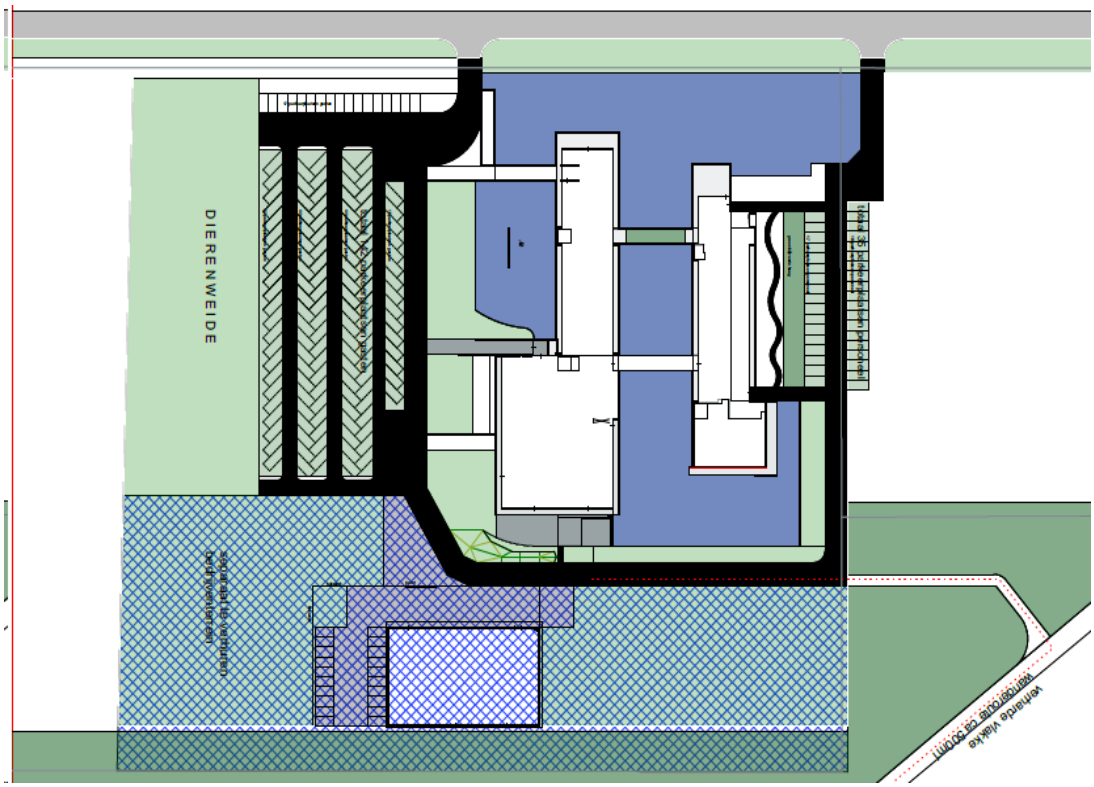
Het initiatief bestaat uit het in gebruik nemen van het pand ten behoeve van een horecafunctie in de vorm van een hotel (4 sterren hotel). In een overeenkomst hebben de intiatiefnemer en de eigenaar van het pand hier reeds afspraken over gemaakt. Figuur 6 geeft een overzicht van de toekomstige situatie. De invulling van het gebouw bestaat uit de realisatie van:

1. 114 hotelkamers;
2. Restaurant, vergader- en conferentieruimten, loungebar, keuken, entree met een geschatte oppervlakte van 1.200 m^2 op de begane grond;
3. Vergaderzalen, wellness, fitness, opslag/koel/vriesruimten, algemene ruimten met een geschatte oppervlakte van 800 m^2 in de kelder.

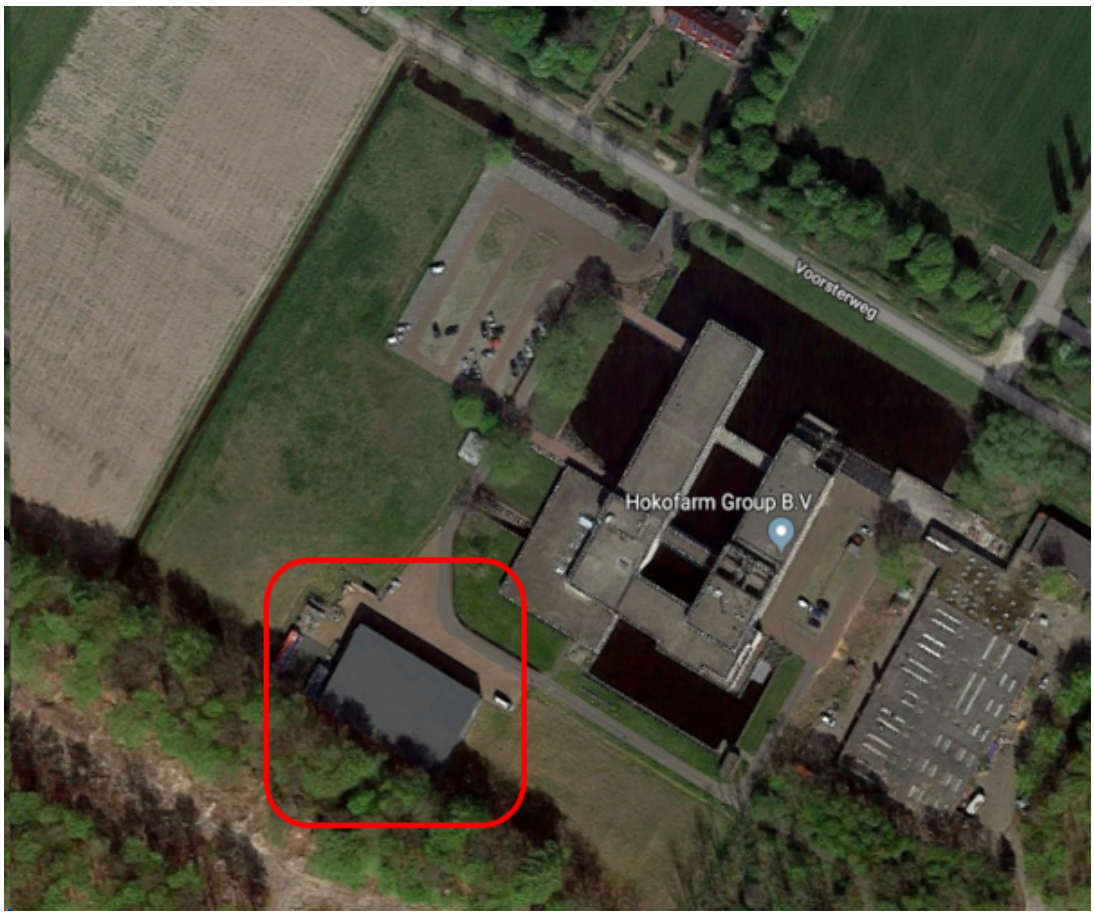
Voor een exact overzicht van de gewenste situatie wordt verwezen naar bijgevoegde situatietekeningen. Wat betreft fysieke ingrepen zijn de volgende ingrepen aan de orde:

1. Het vergroten van de tweede verdieping ten behoeve van het vergroten van de ruimte voor een hotelkamer;
2. Installeren van luchtkokers voor ventilatie en afzuigkappen ten behoeve van het restaurant;

De hal achterop het perceel is de in de huidige situatie verhuurd voor opslagdoeleinden. Deze functie blijft met de realisatie van het hotel behouden. Mogelijk dat de hal in de toekomst bij het hotel betrokken gaat worden ten behoeve van sportfaciliteiten. De hal is in figuur 7 rood omkaderd.



Figuur 6 Toekomstige inrichting



Figuur 7 Locatie hal

Hoofdstuk 3 Beleidskader

Dit hoofdstuk behandelt het beleid dat betrekking heeft op dit projectgebied. Dit geeft het kader aan voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 door de minister vastgesteld. Met de Structuurvisie zette het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. Om de verantwoordelijkheden te leggen waar deze het beste passen draagt het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies. Het Rijk kiest voor een selectiever inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsruimte voor het faciliteren van ontwikkelingen. Dit project raakt geen rijksbelangen zoals opgenomen in het SVIR.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) stelt niet alleen regels omtrent de 14 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, maar stelt ook regels die in ruimtelijke plannen moeten worden opgenomen. Dit project raakt geen rijksbelangen zoals opgenomen in het Barro.

3.1.3 Perspectief Bestemming Nederland 2030

Perspectief Bestemming Nederland 2030 is de landelijke visie op toerisme in Nederland. Perspectief 2030 gaat over de veranderende rol van toerisme. Het aantal internationale toeristen dat Nederland bezoekt, stijgt richting 2030 naar verwachting met 50 procent. Dit vraagt om een nieuwe aanpak, met het gezamenlijke belang van bezoekers, bedrijven en bewoners voorop. Het streven is dat iedere Nederlander profiteert van toerisme.

Vijf prioriteiten staan centraal bij het realiseren van deze ambitie:

3. Lusten en lasten in balans: meer lusten van toerisme dan lasten;
4. Nederland overal aantrekkelijk: meer steden en regio's op de kaart als aantrekkelijke bestemming;
5. Toegankelijk en bereikbaar: eenvoudig te bereiken steden en regio's;
6. Verduurzaming moet: een leefomgeving met minder verspilling en vervuiling;
7. Een gastvrije sector: een gastvrije bestemming Nederland.

Hiervoor is het nodig dat overheden prioriteit geven aan de bezoekerseconomie en hierbij samenwerken met bedrijven en bewoners. Ook is er grote behoefte aan verbeterde data en inzichten over onder andere bezoekersgedrag.

Binnen de kaders van Perspectief 2030 streeft de rijksoverheid naar een leefbare, geliefde en waardevolle bestemming Nederland, waar iedere Nederlander profiteert van toerisme. Met de

HollandCity-strategie wordt richting gegeven aan het groeiend aantal bezoekers, zodat deze bezoekers beter kunnen worden gespreid in tijd en ruimte.
De HollandCity-strategie speelt in op het compacte karakter van Nederland. Onderdeel van de strategie zijn de verhaallijnen, die als denkbeeldige metrolijnen door Nederland lopen. Ze verbinden plekken op basis van een thema of interesse. Via de verhaallijnen ontdekken internationale bezoekers ook de minder bekende plekken in Nederland.

De verhaallijn Nederland Waterland verbindt 13 watericonen met elkaar, waaronder Kinderdijk, de Deltawerken, de Afsluitdijk en Flevoland met iconen Urk, Schokland en Batavialand.
Flevoland neemt binnen de verhaallijn Nederland Waterland een bijzondere plek in. Niet alleen is het de grootste polder ter wereld, waar men 6 meter onder NAP op de zeebodem leeft. Ook staan de voormalige eilanden Urk en Schokland wereldwijd symbool voor het leven met water. Kortom, Flevoland biedt de internationale toerist met interesse voor water een aantal mooie en interessante bezienswaardigheden.

Op het Waterloopbos en Schokland vindt internationale promotie plaats via de verhaallijn Waterland. Het initiatief maakt spreiding van toerisme mogelijk.

3.1.4 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.

Beschrijving 'Ladder'
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 is een nader onderzoek naar de onderbouwing van de ladder voor duurzame verstedelijking uitgevoerd. Dit document is als bijlage toegevoegd. In het document is zowel de behoefte als de locatiekeuze uitgebreid gemotiveerd. Hieruit blijkt dat het initiatief bijdraagt aan spreiding van toerisme in Nederland en bijdraagt aan versterking van de economie in de Noordoostpolder. Giethoorn is de belangrijkste trekker in de buurt, maar ook Flevoland met iconen Urk, Schokland en Batavialand biedt de internationale toerist met interesse voor water een aantal mooie en interessante bezienswaardigheden. Het Voorsterbos (en waterloopsbos) trekt ook steeds meer internationale toeristen en het gebied is door de gemeente en provincie aangemerkt als kansrijke locatie voor uitbreiding van verblijfsrecreatief aanbod.

De geplande ontwikkeling past binnen de randvoorwaarden van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'. Er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Flevoland - FlevolandStraks

De Omgevingsvisie FlevolandStraks (vastgesteld op 8 september 2017) geeft de visie van de provincie Flevoland op de toekomst van dit gebied. De visie gaat over de periode tot 2030 en verder. Het geeft aan welke kansen en opgaven er voor Flevoland liggen en welke ambities de provincie heeft voor de toekomst.

Vanuit de omgevingsvisie worden er drie kernopgaven beschreven:

- Het Verhaal van Flevoland (fysieke omgeving).
- Krachtige Samenleving (sociaal-economische omgeving).
- Ruimte voor Initiatief (bestuurlijke omgeving).

Deze opgaven vormen de kern voor alle ontwikkelingen waar de provincie Flevoland bij betrokken is. In de strategische opgaven staan de belangrijkste vraagstukken en ambities voor de toekomst beschreven. Het gaat om de volgende opgaven:

- Duurzame Energie.
- Regionale Kracht.
- Circulaire Economie.
- Landbouw: Meerdere Smaken.

Flevoland biedt in 2030 en verder ruimte voor duurzame ontwikkelingen met oog voor fysieke, sociale en economische aspecten. Stedelijke regio´s vormen in toenemende mate de motoren van de economie. Regiovorming verloopt niet vanzelf optimaal. Overheden kunnen het verschil maken door op slimme manier de goede voorwaarden te creëren voor economische groei.

De provincie wil zich profileren als een aantrekkelijke, recreatieve provincie met een aantrekkelijk toeristisch aanbod waar velen van genieten. Flevoland wil ruimte bieden voor duurzame ontwikkelingen met oog voor fysieke, sociale en economische aspecten. Deze toekomst maakt de provincie samen met inwoners, bedrijven, organisaties en overheden. Verder staat er in de omgevingsvisie dat er meer recreatie en meer toerisme komt.

Met dit project is sprake van een particulier initiatief waarmee de kans wordt aangegrepen om een bestaand pand een nieuwe toekomst bestendige invulling te geven en aansluit bij de groei van meer recreatie en toerisme. Hiermee wordt tevens leegstand en verloedering van het buitengebied voorkomen. Er is derhalve sprake van een duurzaame ontwikkeling met oog voor fysieke, sociale en economische aspecten. Hiermee is het initiatief dus in lijn met de omgevingsvisie FlevolandStraks.

3.2.2 Omgevingsprogramma Provincie Flevoland

In 2017 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie FlevolandStraks vastgesteld (zie vorige paragraaf). Hierin is in hoofdlijnen de strategische visie op de toekomst van Flevoland weergegeven. Deze eerste versie van het Omgevingsprogramma Flevoland is vastgesteld door Provinciale Staten van Flevoland op 27 februari 2019. In deze versie is er voor gekozen al het bestaande beleid voor de ontwikkeling, het gebruik, het beheer, de bescherming of het behoud van de fysieke leefomgeving te bundelen in één programma dat digitaal beschikbaar is. Op deze wijze zijn de provinciale beleidskeuzes compact beschreven en is de samenhang tussen de verschillende beleidsterreinen het beste gewaarborgd.

Om het economisch draagvlak te verbreden wil de provincie ruimte bieden aan nieuwe functies in het landelijk gebied en deze verweven met de bestaande landbouwfunctie. Vestiging van activiteiten die bij

uitstek thuishoren op een bedrijventerrein of aansluitend aan het bebouwde gebied worden in principe niet toegestaan. De activiteiten moeten in principe kleinschalig van karakter zijn. De bebouwingsmogelijkheden dienen hierop te zijn afgestemd. Effecten die milieuhygiënisch, landschappelijk en verkeerskundig (veiligheid en verkeersaantrekkende werking) ongewenst zijn, moeten worden voorkomen. Zo mogen nieuwe functies de landschappelijke en cultuurhistorische kern- en basiskwaliteiten van het gebied niet aantasten. De provincie ziet erop toe dat de mogelijkheden van verstedelijking in het landelijk gebied afdoende gemotiveerd zijn boven het gebruik maken van mogelijkheden in het stedelijk gebied. Zo ziet de provincie ook toe op een goede omgang met de Ladder voor duurzame verstedelijking van het Rijk.

Met dit project is sprake van een nieuwe functie in het landelijk gebied. De bestaande landbouwfuncties in de omgeving ondervinden hier geen belemmeringen door. Paragraaf 4.3 gaat hier nader op in. Met het project is geen sprake van het creëren van nieuw ruimte beslag. Er is slechts sprake van een functiewijziging met enkele ondergeschikte kleinschalige ruimtelijke ingrepen. Zie hiervoor de beschrijving zoals is opgenomen in paragraaf 2.2. Voor wat betreft de aspecten verkeer en parkeren wordt verwezen naar paragraaf 4.1 van deze onderbouwing. Tot slot is voor het project een behoefte onderzoek uitgevoerd. Zie hiervoor de bijlage en paragraaf 3.1.4. Gelet op het voorgaande kan geconcludeerd worden dat de beoogde functiewijziging aansluit bij het Omgevingsprogramma Provincie Flevoland.

3.2.3 Beleidsplan Recreatie & Toerisme Flevoland

In het beleidsplan 'Recreatie & Toerisme' wordt de ambitie van het aantrekken van meer toeristische bezoekers besproken. De prognose is dat toeristen in de toekomst hogere eisen zullen stellen aan faciliteiten, waaronder accommodaties, de bereikbaarheid en informatievoorziening. De kwaliteit van de activiteit en accommodatie moet dus top zijn. Met de komst van het hotel wordt aangesloten bij de hoge eisen die de recreanten en toeristen stellen aan hun vrijetijdsbesteding.

De gemeente wil met zijn unieke en onderscheidende karakter meer bezoekers en bestedingen genereren. Het initiatief faciliteert de belangrijke toeristische vorm van dagrecreatie en draagt bij aan het vergroten van de verblijfsrecreatie. Hiermee is het initiatief dus in lijn met het beleidsplan 'Recreatie & Toerisme Flevoland'.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Noordoostpolder 2025

De Structuurvisie Noordoostpolder 2025 is in december 2013 vastgesteld door de gemeenteraad. De Structuurvisie is een integrale ruimtelijke visie, die de huidige en gewenste waarden en kwaliteiten beschrijft. De visie heeft als doel de verschillende belangen, zoals voor het landschap, de kernen en de gemeenschap, zorgvuldig af te wegen en hieruit een integrale ontwikkelingsrichting te bepalen voor de periode tot 2025. De Structuurvisie Noordoostpolder 2025 is vooral gericht op behoud en verbetering van de bestaande ruimtelijke, economische en sociale kwaliteiten en daarmee op het versterken van het landschap en de leefbaarheid in de gemeente Noordoostpolder.

De grootste opgave voor de gemeente Noordoostpolder is het verbreden van de economie. Dit willen we bereiken door het creëren van een gevarieerde werkgelegenheid in verschillende sectoren en op verschillende opleidingsniveaus. We willen een minimaal gelijkblijvende verhouding tussen de beroepsbevolking en de werkgelegenheid.

Met dit project wordt bijgedragen aan het verbreden van de economie van de gemeente. De komst van het hotel draagt bij aan de werkgelegenheid van de gemeente en zorgt er daarnaast voor dat het verblijf(srecreatie) aanbod in de gemeente versterkt wordt. Het projectgebied ligt binnen een

recreatievezone en wordt daarmee gezien als een geschikte locatie voor de vestiging van een hotel. Doordat er slechts sprake is van een functiewijziging is geen sprake van een landschappelijke impact op de omgeving. Deze blijft ongewijzigd. Het initiatief is passend binnen de uitgangspunten van de Structuurvisie.

3.3.2 Sociaal economisch beleid 2020-2024 (2019)

In Noordoostpolder wordt samengewerkt aan de economische groei, volgens het model van 'Raderen voor groei'. De raderen geven focus aan het sociaal economisch handelen van de gemeente. De uitvoering vindt plaats in activiteiten. De activiteiten zijn te vinden in de Sociaal Economische Agenda.

Recreatie en toerisme is onderdeel van het sociaal economische beleid 2020-2024 en de sociaal economische agenda. Toerisme en Recreatie is een sector die van groeiend belang is voor Noordoostpolder. Dit is te zien aan het ontstaan van nieuw toeristisch aanbod en aan het groeiende aantal overnachtingen. Naast een aantal grotere recreatieve ondernemingen kent het gebied vanwege de schaalvergroting in de landbouw ook veel tweede tak bedrijven.

Er wordt in Nederland richting 2030 een groei van 50% van het aantal internationale toeristen verwacht, en 27% groei van binnenlands toerisme. Dit biedt kansen voor de verdere ontwikkeling van de toeristische sector in Noordoostpolder. Nationaal wordt ingezet op spreiding van bezoekers door het land (zie Perspectief Bestemming Nederland en verhaallijn Waterland). Ook daarin liggen kansen waarbij het van belang is bezoekers te trekken op basis van het eigen unieke verhaal/kenmerken en de eigen kracht. Toerisme is belangrijk voor de leefbaarheid van de dorpen en een vitaal buitengebied. Bijvoorbeeld omdat voorzieningen langer kunnen blijven bestaan als ook gasten van buiten Noordoostpolder er gebruik van maken.

Landelijk is een investeringsagenda gemaakt om toerisme beter te spreiden over Nederland. Hiervoor zijn de zogenaamde lijnen bedacht: thema's die verschillende locaties in Nederland binden. Voor Noordoostpolder zijn de Bloemenlijn en de Waterlandlijn interessant. Provinciebreed wordt een kansenkaart gemaakt.
De Waterlandlijn wordt actief gepromoot in het buitenland. Met een subsidie uit de stimuleringsregeling kan aan verder productontwikkeling worden gewerkt, om Noordoostpolder nog interessanter te maken voor een bezoek.

Het initiatief draagt bij aan de spreiding van toerisme en versterking van de economie in de Noordoostpolder.

3.3.3 Nota toeristische verblijfsrecreatie (2012)

De gemeente wil de toeristisch-recreatieve sector versterken en ontwikkelen tot een belangrijke economische pijler van Noordoostpolder. Doel is groei in bestedingen en werkgelegenheid in de toeristisch-recreatieve sector door meer toeristen en recreanten naar Noordoostpolder te trekken, de verblijfsduur te verlengen en de mogelijkheden om te besteden voor toeristen en recreanten te vergroten.

Om succesvol in te kunnen spelen op de kansen die toerisme en recreatie bieden, is het van belang dat het juiste toeristisch-recreatieve aanbod in de gemeente beschikbaar is. Dit aanbod bestaat enerzijds uit ontastbare producten en diensten zoals evenementen, maar ook uit tastbare producten, zoals hotelkamers en publieksattracties.

Tijdens de totstandkoming van dit accommodatiebeleid zijn gesprekken gevoerd met diverse stakeholders, zowel beleidsmedewerkers van gemeente Noordoostpolder, als ondernemers uit Noordoostpolder. Ook zijn NORT, OMFL en de provincie Flevoland telefonisch geïnterviewd. De oostrand en de cultuurhistorische driehoek (Nagele-Urk-Schokland) worden door diverse stakeholders genoemd als ontwikkelgebied voor recreatieve en toeristische bedrijven. Kansrijke gebieden volgens de

provincie zijn: het Kuinderbos, het Voorsterbos, Schokland/Schokkerhaven en de Corridor (recreatief uitloopgebied tussen Emmeloord en Kuinderbos). In de aangrenzende gebieden Lemmer (Friesland) en de Weerribben Wieden is het vanwege beperkingen door de natuurwaarden lastig om daar te ontwikkelen. Daarin liggen marktkansen voor Noordoostpolder: toeristen en recreanten kunnen vanuit Noordoostpolder gemakkelijk Friesland en de Weerribben Wieden bezoeken.

In de oostrand kunnen agrarische en toeristische functies gemengd worden. De oostrand is al het gebied waar toeristische bedrijven zich clusteren. Ook rond Schokland zou meer aanbod ontwikkeld kunnen worden. De provincie ziet vier locaties waar accommodatieaanbod ontwikkeld zou moeten worden: het Kuinderbos, het Voorsterbos/ Netl, Schokland/Schokkerhaven en Emmeloord-Noord.

Met de ontwikkeling van een hotel wordt bijgedragen aan een betere geografische spreiding van toeristische functies. Het Voorsterbos, waar het projectgebied deel van uit maakt, is een van de locaties waar de provincie mogelijkheden ziet voor uitbreiding van accommodaties.

In en rond het Voorsterbos is door de gemeente aangeduid als kansrijke locatie voor verblijfsrecreatie. De ontwikkelingen in dit gebied moeten passen binnen de principes/regels van de Ecologische Hoofd Structuur. Het initiatief maakt geen onderdeel uit van de EHS (inmiddels NNN).

Hoofdstuk 4 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 Verkeer en parkeren

Beleid

Gemeentelijk beleid

Nota Parkeernormen Noordoostpolder 2016

De gemeentelijke Nota Parkeernormen Noordoostpolder 2016 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 Nota Parkeernormen is vastgesteld door de gemeenteraad en gebaseerd op basis van publicatie 317 van het CROW (Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie). Bij de toepassing van parkeernormen voor functies die niet in de tabellen in de Nota Parkeernormen Noordoostpolder 2016 zijn opgenomen, dient gebruik te worden gemaakt van de gemiddelde kencijfers zoals beschreven in publicatie 317 van het CROW.

Verkeersstructuur

Gemotoriseerd verkeer

Het plangebied wordt aan noordoostelijke kant ontsloten door de Voorsterweg. Aan het zuiden ontsluit het plangebied zich door een vertakking aan de Deltaweg, die richting het noordoosten aansluit op de Voorsterweg. Via de Voorsterweg wordt richting het zuidoosten naar de N352 (Repelweg) ontsloten en richting het noordwesten naar het dorp Marknesse en uiteindelijk de N331. Het plangebied wordt via de N331 ontsloten op de N351, die aansluit op de A6. Via de A6 zijn onder andere Almere en Heerenveen te bereiken. De N352 (Repelweg) sluit richting het noordoosten ook aan op de N331. Het plangebied wordt via de N331 (en via de N377), richting het oosten ontsloten op de A28. Via de A28 zijn onder andere Utrecht en Groningen te bereiken.

De Voorsterweg is ingericht als erftoegangsweg buiten de bebouwde kom en heeft een maximum toegestane snelheid van 80 km/u, gekeken naar het profiel van de weg. De N352 en N331 zijn beide ingericht als een gebiedsontsluitingsweg met een toegestane maximumsnelheid van 80 km/u buiten de bebouwde kom.

Openbaar vervoer

Het plangebied is eveneens te bereiken met het openbaar vervoer. De dichtstbijzijnde bushalte is gelegen aan de N352 (Repelweg), dichtbij de kruising met de Voorsterweg. Deze bushalte, 'Marknesse, Voorsterweg', ligt op circa 750 meter afstand van het plangebied. Aan deze halte halteert een streekbus (lijn 71) met een gemiddelde frequentie van 2 keer per uur, waarbij vanwege de drukte de ritten tijdens de spitsuren versterkt kunnen worden met een touringcar. Via deze buslijn zijn treinstation Zwolle en busstation Emmeloord te bereiken.

Langzaam verkeer

Op de Voorsterweg deelt het fiets- en voetgangersverkeer de rijbaan met het gemotoriseerd verkeer. De omliggende gebiedsontsluitingswegen N352 en N331 zijn voorzien van een fietspad waar tevens voetgangers gebruik van kunnen maken. Er zal met name sprake zijn van bestemmingsverkeer op de Voorsterweg vanwege de hieraan gelegen woningen en het recreatieve Waterloopbos. De nabijgelegen provinciale wegen N331, N352 en N719 zullen dan ook het overige verkeer opvangen. Vanwege deze reden worden er geen problemen verwacht bij het delen van fiets- en voetgangersverkeer met gemotoriseerd verkeer op de Voorsterweg.

Verkeersgeneratie
In de huidige situatie bedraagt het aantal verkeersbewegingen op basis van een volledige benutting van het pand circa 715 mvt/etmaal, motorvoertuigen per etmaal, (Bedrijf arbeidsintensief/bezoekersextensief: 9,1 – 10,9 mvt/etmaal per 100 m^2 bvo uitgaande van een oppervlakte van circa 6.504 m^2 BVO).

De totale verkeersgeneratie van de toekomstige situatie bedraagt 548 mvt/etmaal. In onderstaande tabel is de bijbehorende verkeersprognose weergegeven. De opslag/koel/vries ruimtes zijn hierbij bij het restaurant gerekend. Voor het oppervlak van de lobby wordt uitgegaan van ±200 m^2. De oppervlakte van het restaurant wordt derhalve geschat op totaal 805 m^2 bvo. De lobby en algemene ruimtes zijn ondersteunend aan het hotel en leveren geen verkeersbijdrage.

De verkeersafname als gevolg van de ontwikkeling bedraagt dus 167 mvt/etmaal. Naar verwachting worden er geen belemmeringen verwacht betreft het aantal verkeersbewegingen, aangezien het aantal verkeersbewegingen in vergelijking met de huidige situatie afneemt.

	Functie benaming CROW	Hoeveelheid	Mvt/hoeveelheid	Verkeersgeneratie
Hotel	Hotel 4*	114 kamers	26,2 per 10 kamers	298,7 mvt/etmaal
Vergader-zalen	Evenementenhal/beursgebouw/ Congresgebouw	240 m^2 bvo	8,4 per 100 m^2 bvo	20 mvt/etmaal
Wellness	Wellnesscentrum	433 m^2 bvo	10,9 per 100 m^2 bvo	47,2 mvt/etmaal
Restaurant/ Bar	Restaurant*		Geen kencijfer	182 mvt/emtaal
Toename				548 mvt/etmaal

*Worst-case parkeerbehoefte van 121 parkeerplaatsen (805 m^2, 15 parkeerplekken per 100 m^2). Wordt gerekend met een gemiddeld turnover van 1,5 (3 mvt per parkeerplaats). Is 363 mvt/etmaal, uitgegaan dat 50% van de gasten van buitenaf komt bedraagt de verkeersgeneratie voor het restaurant 182 mvt/etmaal.

Parkeren
Het parkeren vindt plaats op het bestaande parkeerterrein met een capaciteit van 142 parkeerplaatsen voor gasten. Daarnaast zijn er 35 parkeerplaatsen voor het personeel. De parkeerbehoefte is bepaald aan de hand van het voorgenomen programma. In onderstaande tabel komt naar voren dat er een parkeerbehoefte is van 168 parkeerplaatsen.

In onderstaande tabel is de parkeerbehoefte die het restaurant met zich meebrengt niet meegenomen, omdat de meeste restaurantgasten van het hotel zullen komen. Dit betekent dat het restaurant geen tot nauwelijks extra parkeerbehoefte met zich meebrengt. Daarbij zullen de meeste gebruikers van het wellness- en fitnesscentrum ook van het hotel afkomstig zijn. Vanwege deze redenen zal de parkeerbehoefte in de praktijk lager uitvallen dan de geformuleerde 168 parkeerplaatsen. De overige

parkeerplaatsen kunnen in gebruik genomen worden door overige bezoekers van onder andere het restaurant. Niettemin beslaat het plangebied een oppervlakte van 3 hectare. Er is dus voldoende ruimte om in de parkeerbehoefte te kunnen voorzien.

Het hotel zal richting haar gasten communiceren dat ontsluiting richting de Repelweg moet gebeuren en niet via de Voorsterweg naar Marknesse. Dit om verkeersoverlast op de Voosterweg te voorkomen. Dit zal gecommuniceerd worden via een routebeschrijving op de website en bij de uitgang van het parkeerterrein wordt een bord neergezet dat aangeeft dat de uitgang via de Repelweg is.

	Functie benaming CROW	Hoeveelheid	parkeerkencijfer	Parkeerbehoefte
Hotel	Hotel 4*	114 kamers	9,0 per 10 kamers	102,6 parkeerplaatsen
Vergader-zalen	Evenementenhal/beursgebouw/ Congresgebouw	240 m^2 bvo	8,5 per 100 m^2 bvo	20,4 parkeerplaatsen
Wellness	Wellnesscentrum	433 m^2 bvo	10,3 per 100 m^2 bvo	44,6 parkeerplaatsen
Totaal				168 parkeerplaatsen

	Functie benaming CROW	Hoeveelheid	parkeerkencijfer	Parkeerbehoefte
Restaurant/ Bar	Restaurant*	805 m^2 bvo	15,0 per 100 m^2 bvo	121 parkeerplaatsen

Conclusie
Het plangebied is goed bereikbaar voor zowel gemotoriseerd verkeer, fietsverkeer en per openbaar vervoer. Er zal met name sprake zijn van bestemmingsverkeer, waardoor er geen problemen zullen ontstaan bij het delen van fiets- en voetgangersverkeer met gemotoriseerd verkeer op de Voorsterweg. De gewenste functie van het pand zal geen belemmeringen opleveren betreft de verkeersgeneratie, omdat het aantal verkeersb ewegingen in vergelijking met de huidige situatie afneemt. Tenslotte 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.

4.2 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.

Gezien de aard en de geringe omvang van de ontwikkeling, dat is het omzetten van een bedrijfsfunctie naar een horecafunctie, is er geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject. Het opstellen van een 'vormvrije m.e.r.- beoordeling' is daarom niet noodzakelijk. Overigens heeft de toets aan de omgevingsaspecten, zoals opgenomen in dit hoofdstuk, in voldoende mate aangetoond dat er geen belangrijke nadelige milieugevolgen aan de orde zijn, gelet op de aard en relatief kleine omvang van het project, de plaats hiervan en de kenmerken van de potentiële effecten.

4.3 Milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (woningen) noodzakelijk. Om te bepalen of tussen de milieubelastende activiteiten en de gevoelige functies voldoende afstand in acht wordt genomen kan gebruik worden gemaakt van de VNG-publicatie “Bedrijven en milieuzonering” uit 2009.

Voor het hotel wordt een richtafstand van 10 meter geadviseerd ten opzichte van woningen (milieucategorie 1). De dichtstbijzijnde 'gevoelige functie' betreft de woning aan de Voorsterweg 27. De grens van de inrichting van het projectgebied tot de gevel van de woning bedraagt circa 50 meter. Aan de richtafstand wordt voldaan. Overigens zijn op basis van de geldende planologische regeling bedrijven uit milieucategorie 1 en 2 toegestaan. Met de komst van het hotel is derhalve sprake een verlichting qua milieucategorie en daarmee sprake van een verantwoord woon- en leefklimaat.

Daarnaast is het hotel zelf geen milieugevoelige functie in de zin van de aspecten geluid, stof, en gevaar. Een hotel is overigens wel een geurgevoelige functie. Zowel ten oosten van het projectgebied als ten zuiden én westen kunnen zich bedrijven uit de sector 'Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk' vestigen. Dit betreffen bedrijven uit milieucategorie 2, waarvoor een richtafstand van 10 meter in gemengd geldt. Gezien de ligging van het projectgebied langs een lint waar verschillende woon- en bedrijfsfuncties naast elkaar voorkomen kan in dit geval gesproken worden van een gemengd gebied. Aan de richtafstand wordt voldaan.

De grens van de inrichting van het oostelijk gelegen bedrijfsperceel bevindt zich op meer dan 20 meter afstand tot de gevel van het gebouw. Het opslag gebouw aan de zuidkant bevindt zich eveneens op meer dan 20 meter. Theoretisch is het daarnaast mogelijk om op de nog onontwikkelde gronden ten westen van projectgebied een bedrijf te starten. Dit perceel bevindt zich op meer dan 200 meter tot de gevel van het gebouw. Van geuroverlast zal dan ook geen sprake zijn.

De functiewijziging zorgt er derhalve ook niet voor de bedrijven in de omgeving in hun ontwikkelingsmogelijkheden beperkt worden en voor de toekomstige gasten van het hotel zal sprake zijn van een verantwoord verblijfsklimaat. Vanuit de milieuzonering bestaan geen belemmeringen voor de functiewijziging. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

4.4 Ecologie

Met de Wet natuurbescherming (Wnb) zijn alle bepalingen met betrekking tot de bescherming van natuurgebieden en dier- en plantensoorten samengebracht in één wet. De Wnb implementeert diverse Europeesrechtelijke regelgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving. in de Wnb wordt een onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Daarnaast is in elke provinciale verordening een uitwerking van de Wnb opgenomen. In de provincie Flevoland wordt vrijstelling verleend voor het weiden van vee en voor het op of in de bodem brengen van meststoffen. In het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden worden vrijstellingen verleend ten aanzien van de soorten genoemd in bijlage 3 bij deze verordening.

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.

Het projectgebied is niet gelegen in beschermde natuurgebieden. Op circa 1,9 km ligt het stikstofgevoelige Natura 2000-gebied De Wieden. De functiewijziging van een bedrijfsfunctie naar een hotelfunctie kan leiden tot een toename van stikstofdepositie op dit reeds overbelaste Natura 2000-gebied. Middels een stikstofonderzoek (zie bijlage 2 en 3 (meest actuele berekening) is getoetst of de eventuele toename past binnen de eisen die gelden op grond van de Wet natuurbescherming. Het onderzoek is als bijlage toegevoegd. Geconcludeerd wordt dat de toekomstige situatie geen nadelige gevolgen heeft voor de omliggende Natura2000 gebieden. Dit komt mede door het afnemende aantal verkeersbewegingen en het gebruik van elektrische voorzieningen voor de nieuwe functies.

Op basis van de Omgevingsverordening Flevoland maakt het projectgebied geen deel uit van het Natuur Netwerk Nederland. Wel bevindt zich rondom het projectgebied gronden die zijn aangewezen als NNN-gebied. In artikel 7.5 van de Omgevingsverordening Flevoland is een beschermende regeling voor deze gebieden opgenomen. Deze luidt als volgt:

'Een ruimtelijk plan of besluit, voor zover het betrekking heeft op een gebied binnen of nabij de aangewezen het Natuurnetwerk Nederland:

- strekt mede tot bescherming, instandhouding en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van dat gebied;
- *maakt activiteiten alleen mogelijk als die ten opzichte van het ten tijde van de inwerkingtreding van deze titel van de verordening geldende bestemmingsplan, mits die per saldo niet leiden tot een significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden, of tot een significante vermindering van de oppervlakte van die gebieden, of van de samenhang tussen die gebieden.*

Gezien de aard en omvang van de voorgestelde ontwikkelingen kan worden gesteld dat dit project geen (significante) effecten op de natuurwaarden in de omgeving heeft.

Soortenbescherming
Het projectgebied is nog steeds in gebruik voor een bedrijfsfunctie. Daarom wordt redelijkerwijs aangenomen dat geen beschermde soorten in het gebied aanwezig zijn. Op de 2e verdieping word een bruidssuite gerealiseerd waarbij een kleine vergroting van deze ruimte nodig is. Er is geen sprake van het slopen van gebouwen, kappen van bomen en/of het dempen van sloten. Er zijn geen belemmeringen vanuit de soortenbescherming voor het project. Nader onderzoek in de vorm van een quickscan flora en fauna wordt niet noodzakelijk geacht.

4.5 Cultuurhistorie en Archeologie

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.

Archeologie
Ter bescherming van eventuele archeologische waarden in de bodem is de Erfgoedwet van toepassing. De kern van deze wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven.

Voor een deel is sprake van een onderzoeksplicht bij ingrepen groter dan 2.500 m^2. Met dit project

worden geen (grote) ingrepen voorgesteld. Het omgevingsaspect archeologie vormt daarom geen belemmering voor de uitvoering van het project.

4.6 Water

Sinds 1 november 2003 is de toepassing van de watertoets wettelijk verplicht door de verankering in het Besluit op de ruimtelijke ordening. 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.

Proces van de watertoets
De ontwikkeling is via de digitale watertoets (zie bijlage 5) kenbaar gemaakt bij het waterschap, in dit geval het Waterschap Zuiderzeeland. Op basis van de Watertoets is bepaald dat het plan niet leidt tot effecten met betrekking tot de waterhuishouding of de afvalwaterketen. Vervolgens heeft het waterschap in het kader van het wettelijk vooroverleg een wateradvies gegeven. Het advies is als bijlage 6 toegevoegd. In het advies wordt aangegeven dat de korte procedure in het kader van de watertoets van toepassing is. Het beleidsthema Schoon water is van toepassing.

Voldoende water - wateroverlast
Het beoogde voornemen heeft in beginsel beperkte gevolgen voor de waterhuishouding. De toename van het verhard oppervlak is minder dan 2.500 m² in het landelijk gebied. Compensatie van verharding is daarom niet aan de orde.

Schoon water - goed omgaan met afvalwater
Streefbeeld: Veel menselijke activiteiten hebben een negatief effect op de kwaliteit van het water doordat ze water verontreinigen. Het waterschap zorgt met de behandeling van afvalwater dat zo veel mogelijk van deze effecten teniet worden gedaan.

Uitgangspunten:
- Voor bestaande gebieden wordt gestreefd naar het afkoppelen van verhard oppervlak. Het ombouwen van bestaande stelsels naar ‘zuiverend’ gescheiden stelsels heeft een sterke voorkeur.
- Afstromend hemelwater van vervuilde oppervlakken wordt gezuiverd.
- Verontreinigingen door afvalwater (huishoudelijk afvalwater en bedrijfsafvalwater) worden voorkomen.

Met dit project wordt het rioolwater doormiddel van het persriool afgevoerd. In het riool mag maximaal 29,13 m^3 per dag geloosd worden, met een maximale volumestroom van 3,64 m^3/h. Tijdens de dag kan er een maximale volumestroom van 4,56 m3/h ontstaan, bij 100% bezettingsgraad. Door het tussenplaatsen van een buffertank zal deze piekbelasting opgevangen worden. Deze tank zal tevens bij calamiteiten en werkzaamheden aan het gemaal als buffer dienstdoen. De standtijd van het buffervat zal niet meer als 24 uur bedragen. Voor de buffer een inhoud van 12 m^3 aan te houden.

In de persleiding van de gemeente wordt een debietmeter aangebracht. Deze debietmeter zal de vuilwaterpompen in de pomp put van de gebruiker begrenzen op het maximale debiet van 3,64 m^3/h met een maximum van 29,13 m^3 per dag. Het een en ander zal door het gebouwbeheersysteem worden aangestuurd en bewaakt en middels het gebouwbeheerssysteem met historie uit te lezen zijn. De gebruiker zal de het type, de regeling en de wijze van plaatsing van de debietmeter voor plaatsing ter goedkeuring voorgeleggen aan de beheerder rioolgemalen van de gemeente Noordoostpolder en deze voor monitoring toegang verlenen tot het Gebouw Beheersysteem.

Al het hemelwater van daken en parkeerplaatsen word afgevoerd naar de omliggende vijver.

De bestaande parkeerplaats blijft intact en zal worden uitgebreid met ongeveer 50 parkeerplaatsen x 20m^2 per parkeerplaats = 1000 m^2 (= inclusief rijbaan voorlangs de parkeerplaatsen). Het type verharding zal BKK (betonklinkers) worden.

In de huidige situatie loopt het hemelwater van de parkeerplaatsen via straatkolken naar de sloot welke tussen de parkeerplaats en de voorsterweg in ligt. Dit systeem zal worden uitgebreid op dezelfde wijze.

Er word gebruik gemaakt van gecertificeerde bouwmaterialen, welke voorzien zijn van een CE markering. Bij gebruik van gecertificeerde bouwmaterialen mag men hemelwater op de bodem, oppervlaktewater of hemelwaterriool lozen. Al het rioolwater word doormiddel van het persriool afgevoerd. Eventueel aanwezig vet en/of olie word doormiddel van eeen vetvangput afgescheiden van het rioolwater.

4.7 Bodem

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening, moet in geval van ruimtelijke ontwikkelingen worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. Het project omhelst een functiewijziging waarbij het in gebruik blijft als verblijfsruimte voor mensen (eerst alleen als bedrijfsfuncties en nu ook als horecafunctie). Het is niet aannemelijk dat als gevolg hiervan verontreinigingen zijn ontstaan. Ten behoeve van de voorgestane ontwikkeling is een bodemonderzoek volgens de Woningwet (waarbij sprake is van een ontwikkeling waarbij de grond geraakt wordt) geen verkennend bodemonderzoek nodig. Het aspect bodem heeft dan ook geen gevolgen voor het project. Gezien het huidige functiegebruik van de gronden is hier ook geen aanleiding voor. Een bodemonderzoek is niet noodzakelijk.

4.8 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 geluidgevoelige functie in de zin van de Wet geluidhinder. Nader akoestisch onderzoek kan daarom achterwege blijven.

4.9 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. Er is slechts sprake van een functiewijziging, waarbij sprake is van afname van het aantal verkeersbewegingen. 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.

4.10 Externe veiligheid

De externe veiligheid gaat over het beheersen van risico's. Daarbij gaat het om risico's die worden veroorzaakt door risicovolle inrichting, het transport van gevaarlijke stoffen over de weg en door buisleidingen.

Op basis van de professionele risicokaart zijn er in de directe nabijheid van het plangebied geen risicovolle inrichtingen gelegen. Ook vindt er geen vervoer plaats van gevaarlijke stoffen per weg, water, spoor of buisleiding. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

4.11 Kabels en leidingen

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.

Hoofdstuk 5 Conclusie

Deze ruimtelijke onderbouwing dient ter afweging voor het verlenen van een omgevingsvergunning met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo, waarmee de ontwikkeling van een hotel wordt gerealiseerd.

Het project is in overeenstemming met de relevante beleidsuitgangspunten op rijks, provinciaal en gemeentelijk niveau. Daarnaast voldoet de ontwikkeling een goede ruimtelijke inpassing en de daarbij gestelde voorwaarden en afwegingskaders. Verder veroorzaakt dit project geen conflicten met de sectorale wet- en regelgeving. In de beoogde situatie is sprake van een verantwoorde milieusituatie, met inachtneming van de voorgestelde maatregelen.

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

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een project. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) is de ontwikkeling voorgelegd aan de betrokken overlegpartners. Het waterschap (in de vorm van een wateradvies) en de provincie hebben hier op gereageerd. De reacties zijn als bijlage 5 en 6 toegevoegd. De reacties hebben geleid dat toevoegingen/wijzigingen in paragraaf 4.4 en 4.6.

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.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

De economische uitvoerbaarheid van een plan wordt in eerste instantie bepaald door de financiële haalbaarheid ervan. Daarnaast is de grondexploitatieregeling uit de Wro van belang voor de economische uitvoerbaarheid. Deze regeling bepaalt dat de gemeente de door haar gemaakte kosten kan verhalen. Het kostenverhaal heeft dus ook invloed op de haalbaarheid van het plan.

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 planschadeverhaalsovereenkomst afgesloten. Hiermee zijn de kosten anderszins verzekerd.

BIJLAGEN TOELICHTING

Bijlage 1 Ladder voor duurzame verstedelijking

Gemeente Noordoostpolder

Voorsterweg 28 Marknesse

onderbouwing ladder voor duurzame verstedelijking

identificatie

projectnummer:
4004551.20191121

datum:
29-03-2021

projectleider:
Ealse Venema

opdrachtgever:
Beheersmaatschappij Daniels B.V.

auteur(s):
Joost Jansen

Inhoud

1. Inleiding **3**
- 1.1. Initiatief 3
- 1.2. Geldend bestemmingsplan 6
- 1.3. Waarom toetsing aan de ladder? 6
- 1.4. Leeswijzer 7

2. Beschrijving behoefte **8**
- 2.1. Verzorgingsgebied 8
- 2.2. Trends en ontwikkelingen hotels 10
- 2.3. Specifieke behoefte spreiding toerisme en versterking verblijfsrecreatief aanbod Noordoostpolder 13
- 2.4. Specifieke behoefte Nationaal park Weerribben-Wieden met Giethoorn 15
- 2.5. Aanbod in verzorgingsgebied 16
- 2.6. Marktruimteberekening 18
- 2.7. Conclusie behoefte 19

3. Motivering locatiekeuze **21**
- 3.1. Waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied 21
- 3.2. Beleidsmatige mogelijkheden 21
- 3.3. Conclusie locatiekeuze 22

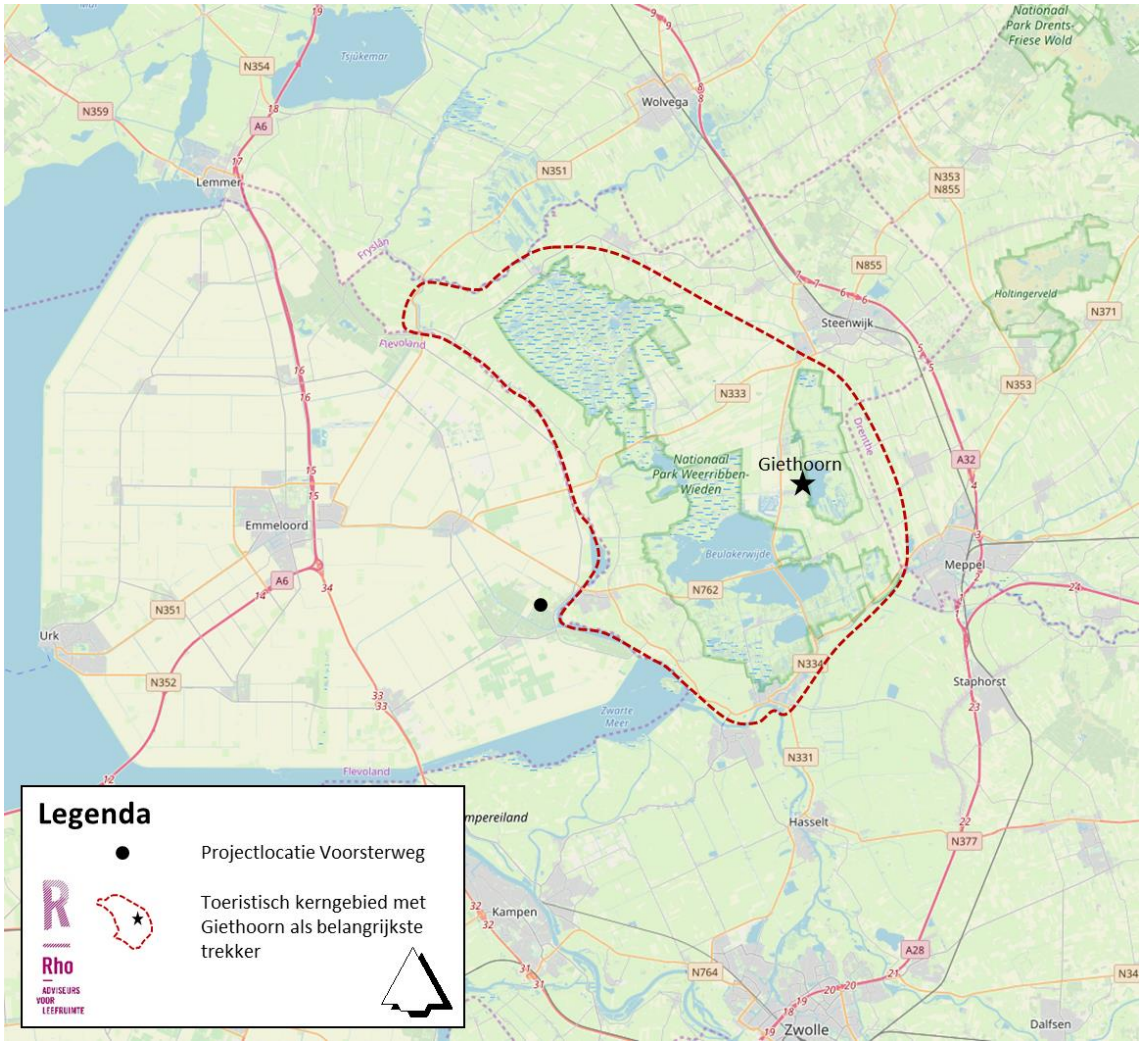
2 Inhoud

1. Inleiding

1.1. Initiatief

Aan de Voorsterweg 28 te Marknesse staat een kantoorpand. Er zijn plannen om de functie te wijzigen naar een horecafunctie ten behoeve van een 4 sterren hotel.

Het complex ligt aan de rand van het Waterloopbos (onderdeel van het Voorsterbos) ten zuiden van Marknesse en ten noorden van Kraggenburg. Het projectgebied maakt deel uit van een bedrijfsverzamelpark voor high-techbedrijven. In het gebied is echter onvoldoende vraag naar hoogwaardige bedrijfsruimte. Het gebouw is zeer kansrijk voor herontwikkeling naar een hotel gelet op de ligging nabij Nationaal Park Weerribben-Wieden met Giethoorn als internationale toeristische trekker.



Figuur 1.1. Ligging locatie (bron: google maps)

Figuur 1.2. Projectgebied (bron luchtfoto Kadaster)

Figuur 1.3. Huidige situatie (Bron: Google streetview)

Programma en concept

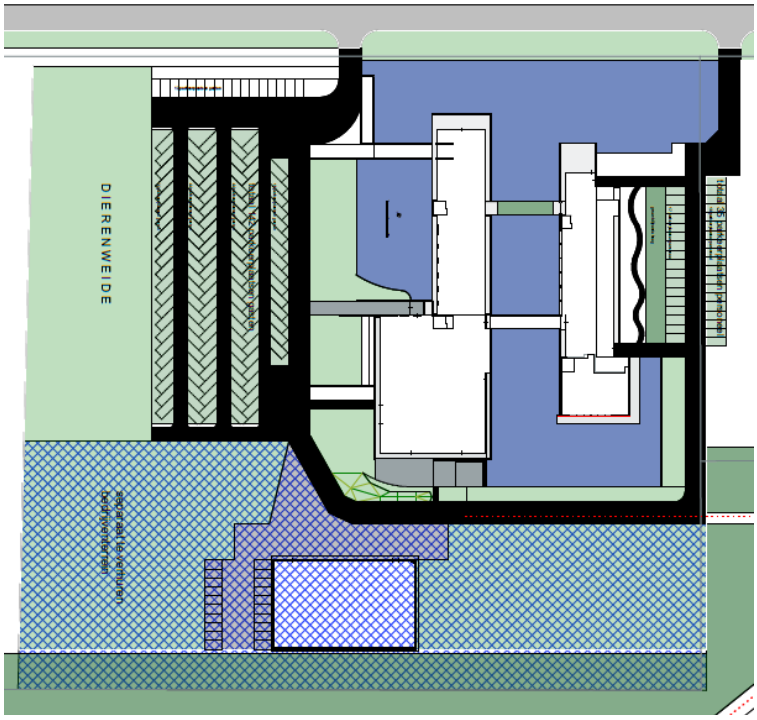
De beoogde invulling van het gebouw bestaat uit een 4 sterrenhotel met:

- 114 hotelkamers;
- Restaurant, vergader- en conferentieruimten, loungebar, keuken, entree met een oppervlakte van circa 1.200 m^2 op de begane grond (ondergeschikt en bijbehorend bij de hotelfunctie);
- Wellness, fitness, opslag/koel/vriesruimten, algemene ruimten met een totale oppervlakte van circa 800 m^2 in de kelder (ondergeschikt en bijbehorend bij de hotelfunctie).

Op dit mogelijk te maken, zijn de volgende fysieke ingrepen aan de orde:

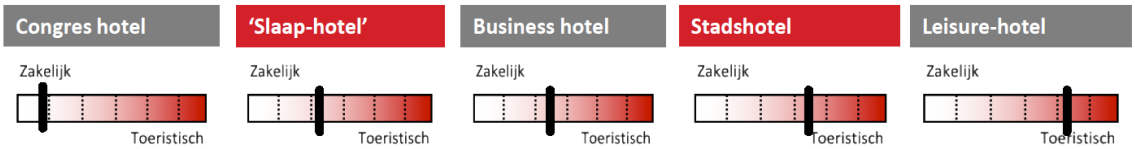
- Het vergroten van de tweede verdieping voor een grotere hotelkamer;
- Installeren van luchtkokers voor ventilatie en afzuigkappen ten behoeve van het restaurant;

De hal aan de achterzijde van het perceel is verhuurd voor opslagdoeleinden. Mogelijk dat de hal in de toekomst bij het hotel betrokken wordt ten behoeve van sportfaciliteiten.



Figuur 1.4. Beoogde situatie

Het concept gaat uit van een 4-sterrenhotel. Van Spronsen en Partners heeft onderzoek gedaan naar de verschillende 4-sterrenhotelconcepten en doelgroepen (Het 4-sterrenhotel in Beeld, 2019). Het beoogde hotel valt in de categorie Leisure-hotel.

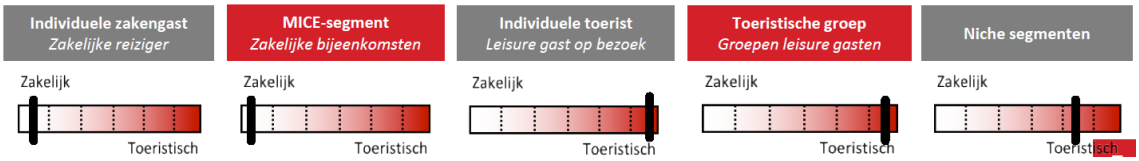


Figuur 1.5. 4-sterrenhotelconcepten (Bron: Het 4-sterrenhotel in Beeld, 2019)

Kenmerken van een leisure-hotel zijn:

- Hotels gelegen in natuur, buitengebied, toeristische omgeving of kleinere kernen.
- Complete hotelbedrijven met een breed aanbod faciliteiten; restaurant, zalen, wellness, sport (golf) en overig.
- Afhankelijk van alle segmenten (businessmix) om bezetting te genereren.
- Specialisatie: wellness, fitness, hippisch (paarden) of culinaire hotels.

Het hotel richt zich vooral op toeristische groepen en individuele toeristen.



Figuur 1.6. Doelgroepen (Bron: Het 4-sterrenhotel in Beeld, 2019)

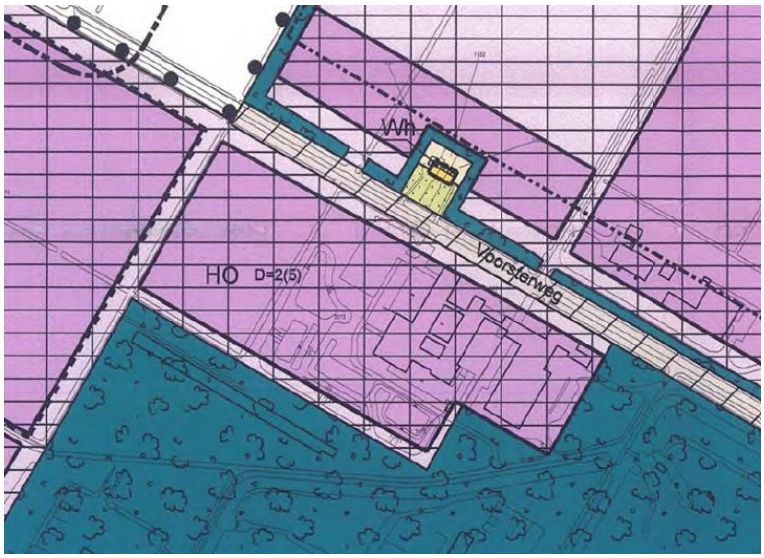
Kenmerken van deze groepen zijn een 'koopmoeitebereidheid van circa 15 minuten' tot de bestemming. Toeristen zijn over het algemeen bereid om circa 15 minuten te reizen naar hun toeristische hoofdbestemming.
Bezoekmotieven van de individuele toerist zijn: recreatieve hotelovernachtingen, cultuur, shoppen & stad, attracties & evenementen, beweging & natuur, eten & drinken en health & wellness.

Bezoekmotief van groepen zijn zowel functionele en recreatieve hotelovernachtingen. Dit betreffen busreizen, gezelschappen, groepen vanuit bruiloften of feesten en dergelijke.

1.2. Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse geldt de beheersverordening 'Landelijk gebied' (vastgesteld op 21 maart 2016). De beheersverordening verklaart het bepaalde in het bestemmingsplan 'Waterloopbos e.o.' (vastgesteld op 18 april 2002) van toepassing. Op basis van dit plan heeft het projectgebied de bestemming 'Hoogwaardige onderzoek- en ontwikkelingsdoeleinden'. Bedrijfsmatige functies in de wetenschapsector zijn toegestaan. Het gebruik van de gronden en de gebouwen voor een horecafunctie in de vorm van een hotel is op basis van de geldende beheersverordening niet toegestaan.

Om de ontwikkeling juridisch-planologisch toch te kunnen regelen, is het opstellen van een nieuw bestemmingsplan of een omgevingsvergunning voor de activiteit ‘handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’ noodzakelijk.



Figuur 1.7. Uitsnede bestemmingsplan Waterloopbos e.o.

1.3. Waarom toetsing aan de ladder?

Ruimtelijke plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken, moeten worden getoetst aan Artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (de ladder voor duurzame verstedelijking): *“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”*

Wel of geen stedelijke ontwikkeling

De ladder is van toepassing als een plan wordt aangemerkt als ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’. Of er sprake is van een ‘stedelijke ontwikkeling’ wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. De huidige planologische mogelijkheden zijn daarbij vertrekpunt. In dit geval gaat het om een functiewijziging naar horeca. Uit jurisprudentie blijkt dat een functiewijziging groter dan 500m^2 als stedelijke ontwikkeling kan worden gezien. Er wordt meer dan 500m^2 horeca en hotelfunctie toegevoegd.

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

In dit geval is geen sprake van bestaand stedelijk gebied hoewel het projectgebied zelf wel al een stedelijke functie heeft.

1.4. Leeswijzer

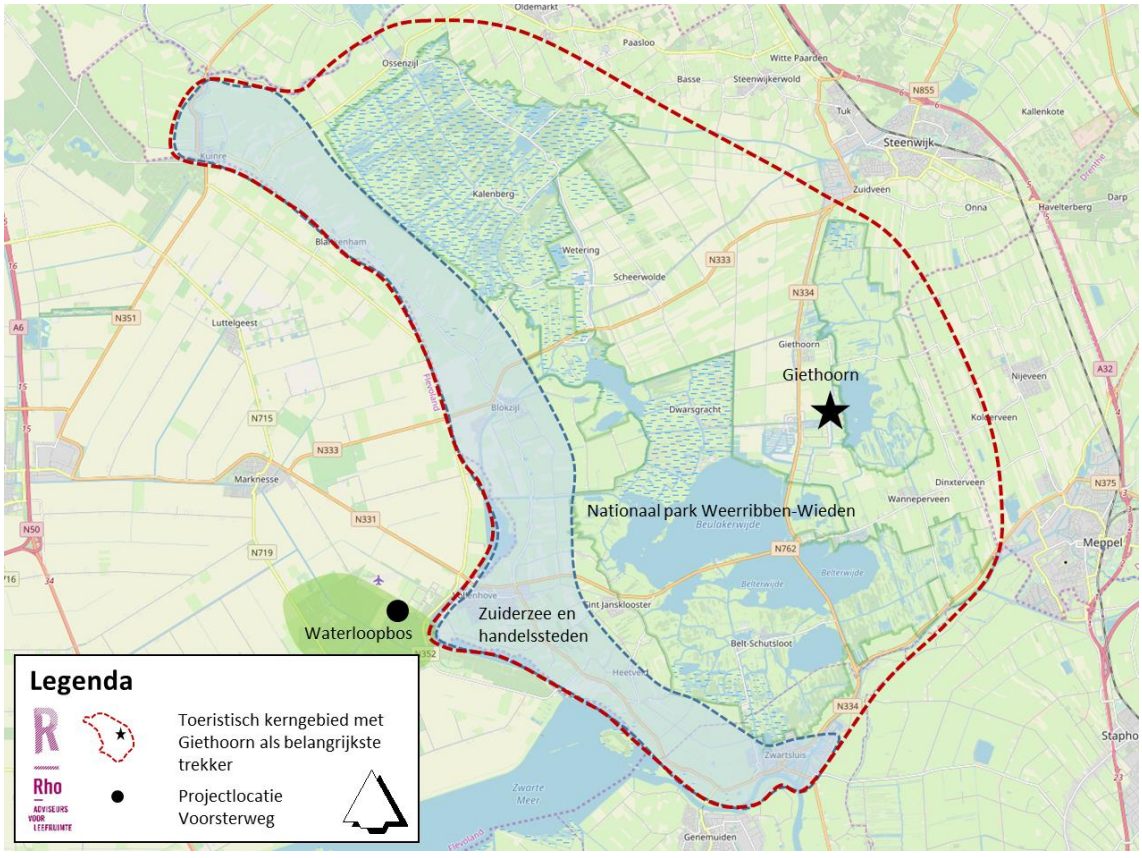
Hoofdstuk 2 beschrijft de behoefte. Als basis hiervoor zijn de specifieke vraag, trends en ontwikkelingen en het aanbod in het verzorgingsgebied geanalyseerd. In hoofdstuk 3 wordt de locatiekeuze gemotiveerd op basis van de vestigingsvoorwaarden en beleidsmatige mogelijkheden.

2. Beschrijving behoefte

2.1. Verzorgingsgebied

De beoogde locatie ligt op een centrale plek met diverse toeristische attracties in de buurt. De locatie grenst aan Nationaal park Weerribben-Wieden met Giethoorn als de belangrijkste internationale attractie op circa 15 minuten rijden. Andere bijzondere toeristische trekkers in de buurt zijn de zuiderzeestadjes zoals Vollenhove, het voormalige eiland Schokland, Urk en outletcentrum Bataviastad. Bovendien is slapen in een polder voor buitenlandse toeristen een bijzondere belevenis.
De locatie ligt op een recreatief aantrekkelijke locatie naast het Waterloopbos, met wandelmogelijkheden 'voor de deur'. Steeds meer buitenlandse toeristen bezoeken het bos.

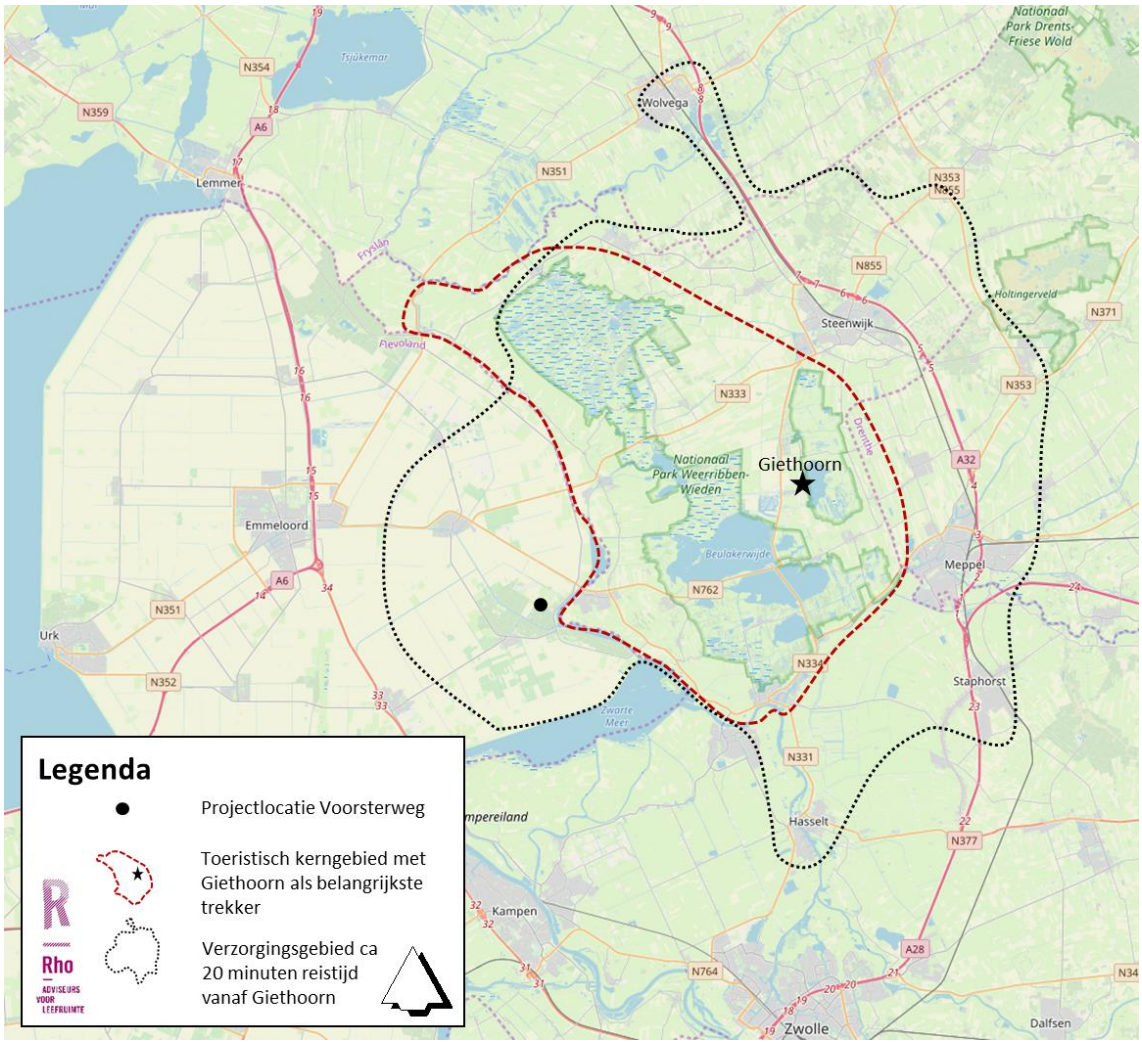
Giethoorn met het nationaal park Weerribben-Wieden is een van de belangrijkste internationale toeristische bestemmingen in Nederland.
Omdat het een uniek gebied in Nederland is, is deze niet goed te vergelijken met andere gebieden. Gelet op de grote aantrekkingskracht van het gebied zou je mogen verwachten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



Figuur 2.1. Toeristisch gebied Nationaal park Weerribben-Wieden

De beoogde locatie ligt in de gemeente Noordoostpolder. Het recreatiegebied Waterloopbos grenst aan het toeristische kerngebied en kan bijdragen aan het verdelen van de toeristische overnachtingsdruk in het Nationale park.

Toeristen die willen overnachten in het gebied, zullen vooral zoeken naar passend aanbod zo dicht mogelijk bij Giethoorn. Omdat het aanbod aan 4-sterrenhotels hier beperkt is, wordt in dit segment ook buiten het toeristische kerngebied gezocht naar overnachtingsmogelijkheden. Circa 15-20 minuten reisafstand wordt hierbij als acceptabel beschouwd (Bron: Het 4-sterrenhotel in Beeld, Van Spronsen&Partners). Bij gebrek aan aanbod in dit verzorgingsgebied wordt gebruik gemaakt van hotels in de omliggende steden (bijvoorbeeld Zwolle en Emmeloord) of wordt afgezien van een overnachting. Internationale toeristen ondernemen ook vaak dagtochten vanuit Amsterdam. Daar is veruit het grootste aanbod aan 4-sterrenhotels aanwezig.



Figuur 2.2. Verzorgingsgebied Nationaal park Weerribben-Wieden

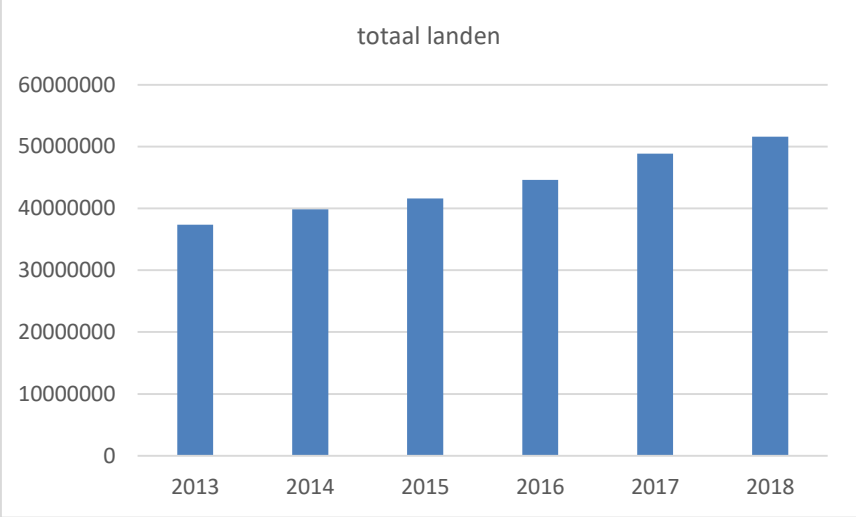
Conclusie

Giethoorn is de belangrijkste toeristische trekker in de buurt, maar ook Flevoland met iconen zoals Urk, Schokland en Batavialand, biedt de internationale toerist met interesse voor water een aantal mooie en interessante bezienswaardigheden. Het Voorsterbos trekt ook steeds meer internationale toeristen en het gebied is door de gemeente en provincie aangemerkt als kansrijke locatie voor uitbreiding van verblijfsrecreatief aanbod. Het initiatief draagt bij aan spreiding van toerisme in Nederland en aan versterking van de economie in de Noordoostpolder.

2.2. Trends en ontwikkelingen hotels

Diverse trends en ontwikkelingen hebben invloed op de kansrijkheid van een hotel op deze locatie. Daarop wordt in deze paragraaf ingegaan.

Hotelovernachtingen
Uit cijfers van CBS (Statline, 2019) blijkt dat het aantal hotelovernachtingen in Nederland alsmaar toeneemt.



Figuur 2.3. Ontwikkeling hotelovernachtingen Nederland (Bron: CBS)

Rabobank cijfers en trends 2018
De actuele ontwikkelingen in de hotelbranche kunnen als volgt worden omschreven (Rabobank Cijfers & Trends, 2018):

- Het aantal overnachtingen stijgt door enerzijds de groei van het inkomende toerisme en anderzijds doordat ook Nederlanders meer overnachtingen boeken.
- Er zijn grote regionale verschillen in zowel aantallen als prestaties. Deze worden veroorzaakt doordat de ene regio meer te bieden heeft op het gebied van toerisme en zakelijke activiteiten dan de andere.
- Pricing en beleving worden steeds belangrijker. De consument van nu wil een kwalitatief zo goed mogelijk product tegen een zo scherp mogelijke prijs. Hij wil alleen nog een meerprijs betalen voor een uniek product dat een bijzondere herinnering of beleving creëert.
- Hotels worden steeds groter. Dit als gevolg van de noodzakelijke investeringen. Als tegenreactie ziet Rabobank ook meer boetiekhotels en B&B's.
- Er worden steeds meer overnachtingen geboekt via Airbnb. Hiermee wordt dit platform een geduchte concurrent voor de traditionele hotels.
- Reviews zijn in de afgelopen jaren steeds belangrijker geworden in het boekingsproces. Consumenten zijn geneigd om hier hun boekingsbeslissing van af te laten hangen.

Het aantal hotelovernachtingen in Nederland neemt al jaren toe. Het aantal buitenlandse gasten is de afgelopen jaren sterker toegenomen dan het aantal Nederlandse gasten. Hierdoor wordt nu iets meer dan de helft van het aantal overnachtingen door buitenlanders geboekt. De Nederlandse hotelbranche is dus afhankelijk van zowel Nederlandse als buitenlandse bezoekers. De verwachting is dat het buitenlands bezoek de komende jaren verder zal toenemen. In 2018 bezochten 19,1 miljoen toeristen Nederland, en dit zal oplopen tot 29 miljoen in 2030 (bron: NBTC).
Ongeveer 40% van de hotelovernachtingen betreft boekingen van zakelijke reizigers. De overige 60% betreft toeristische reizigers. Voor de komende jaren verwacht de Rabobank dat het aantal overnachtingen verder zal toenemen.

Het aantal hotels neemt al jaren toe. Daarbij stijgt ook het gemiddelde aantal kamers per hotel. De toename van het aantal overnachtingen zal gedeeltelijk worden opgevangen door een hogere bezettingsgraad in bestaande hotels en gedeeltelijk door een toename van het aantal hotelkamers. Op langere termijn kan het groeiende aanbod leiden tot verzadiging in de markt.
Er zijn grote regionale verschillen als het gaat om de prestaties van hotels. Hotels in de metropoolregio Amsterdam, grote steden en in de kustregio's hebben gemiddeld hogere bezettingsgraden en kamerprijzen. Dit komt met name door het toenemende buitenlandse toerisme in deze regio's.

Conclusie
Het toerisme in Nederland en het aantal overnachtingen nemen al jaren toe. De marktverwachting voor hotels op goed bereikbare plekken en in toeristische gebieden is goed. Onderscheidend vermogen is essentieel voor nieuwe hotelontwikkelingen. Ook is er meer vraag naar luxe. Het hotelconcept sluit daarop aan omdat dit een 4-sterrenhotel is in een onderscheidend toeristisch gebied.

Onderzoek HOSTA2019
Uit onderzoek van Horwath HTL (HOSTA 2019) blijkt dat de bezettingsgraden, gemiddelde kamerprijzen en omzetten hoger zijn dan ooit tevoren. De gemiddelde bezettingsgraad van de Nederlandse hotels is gestegen van 77,2% in 2017 naar 77,7% in 2018. Daarmee evenaren de hotels het record van 1998. De bezettingsgraad is de afgelopen jaren sterk hersteld. Na de meest recente crisis was de bezettingsgraad in 2012 gedaald tot 66,7%.
De gemiddelde kamerprijs is vorig jaar gestegen van € 112 naar € 120, een stijging van ruim 7%. Het is het vijfde jaar op rij dat de kamerprijzen stijgen. In totaal is de gemiddelde kamerprijs in vijf jaar gestegen met 26%. De gemiddelde kamerprijs is op absoluut recordniveau, sinds het begin van de metingen in 1978. Voor het eerst is het niveau van 2002 gepasseerd, toen de vorige recordprijs van € 114 werd gerealiseerd. Als gevolg van de hoge bezettingsgraden en kamerprijzen heeft de omzet per hotelkamer eveneens een record gevestigd. Gemiddeld door het jaar heen levert een Nederlandse hotelkamer in 2018 € 93 per dag op aan kamerhuur. Dit is 7% meer dan in 2017, en 40% meer dan in 2013.

Resultaten HOSTA 2019

Tabel 1. Ontwikkeling bezettingsgraden Nederlandse hotels

	2014	2015	2016	2017	2018	2019*
Nederland	69,5%	71,4%	73,9%	77,2%	77,7%	77,9%
Amsterdam & Schiphol	80,6%	80,8%	82,2%	85,1%	85,0%	84,8%
Provincies	63,0%	65,1%	68,4%	72,0%	72,9%	73,1%
Driesterren	72,6%	74,4%	75,7%	81,0%	81,6%	82,3%
Viersterren	68,1%	70,4%	73,7%	76,4%	76,7%	76,6%
Vijfsterren	69,8%	69,8%	70,5%	73,2%	76,0%	76,5%

Bron: Horwath HTL
*) Projecties

Tabel 2. Ontwikkeling kamerprijzen Nederlandse hotels

	2014	2015	2016	2017	2018	2019*
Nederland	€ 96	€ 102	€ 107	€ 112	€ 120	€ 121
Amsterdam & Schiphol	€ 118	€ 124	€ 131	€ 139	€ 151	€ 153
Provincies	€ 79	€ 83	€ 88	€ 91	€ 95	€ 96
Driesterren	€ 82	€ 87	€ 91	€ 99	€ 103	€ 105
Viersterren	€ 92	€ 98	€ 104	€ 107	€ 115	€ 116
Vijfsterren	€ 203	€ 208	€ 212	€ 220	€ 226	€ 227

Bron: Horwath HTL
*) Projecties

Tabel 3. Ontwikkeling omzet per beschikbare kamer Nederlandse hotels

	2014	2015	2016	2017	2018	2019*
Nederland	€ 66	€ 73	€ 79	€ 87	€ 93	€ 94
Amsterdam & Schiphol	€ 95	€ 100	€ 108	€ 118	€ 129	€ 129
Provincies	€ 50	€ 54	€ 60	€ 66	€ 69	€ 70
Driesterren	€ 60	€ 65	€ 69	€ 80	€ 84	€ 87
Viersterren	€ 62	€ 69	€ 76	€ 82	€ 88	€ 89
Vijfsterren	€ 142	€ 145	€ 150	€ 161	€ 172	€ 17

Bron: Horwath HTL
*) Projecties

Figuur 2.4. Bezettingsgraden, kamerprijzen en omzet per hotelkamer (Bron Hospitality Management en HOSTA 2019)

De bezettingsgraad in de provincies is sinds 2014 toegenomen naar 73%. De bezettingsgraad van 4-sterrenhotels is toegenomen naar 76,6%. De omzet per beschikbare 4-sterrenkamer is toegenomen naar 89 euro.

Uit het onderzoek van Horwath HTL blijkt dat de Nederlandse hoteliers de komende jaren geen sterke groei meer verwachten. De toenemende onzekerheid over de wereldeconomie, onder invloed van onder meer de Chinees-Amerikaanse handelsconflicten en de Brexit-perikelen, leidt ook tot zorgen bij de hoteliers.
Van de ruim 400 ondervraagde hoteliers verwacht 49%,dat de bezettingsgraad in 2019 nog verder zal stijgen. Circa 10% verwacht een stabiele bezetting te kunnen realiseren, terwijl 41% rekening houdt met een daling. Desondanks zullen de kamerprijzen naar verwachting nog wel blijven stijgen: 65% van de hoteliers verwacht een prijsstijging, 6% een stabilisatie en 29% een daling.

Conclusie
De bezettingsgraden, kamerprijzen en omzetten per hotelkamer zijn nog nooit zo hoog geweest. De hoteliers verwachten geen sterke groei meer, maar de markt voor hotels blijft gunstig.

4-sterrenhotels in beeld (Van Spronsen&Partners, 2019)
De rendementen in de hotelsector zijn in sterke mate gekoppeld aan het economische klimaat. Hotelovernachtingen gelden als afgeleide vraag van het economisch verkeer. Bij economische groei zorgt dit voor een toename van (inter)nationaal zakelijk verkeer (congressen, bijeenkomsten) en groei in de toeristische sector (vakanties, stedentrips). Bij een economische crisis valt de vraag sterk terug.
De aanblijvende economische groei met als gevolg de toename in overnachtingen zorgen voor een behoefte aan meer hotelcapaciteit. Dit leidt tot de ontwikkeling van nieuwbouw-en uitbreidingsplannen. Uitonderzoek van Hotelbouwplannen.nl blijkt dat er in 2018 circa 40 nieuwbouwplannen voor 4-sterrenhotels waren met circa 4.500 hotelkamers. Slechts een deel van deze plannen zal worden gerealiseerd. Deze ontwikkelingen zorgen voor een verwachte jaarlijkse toename in 4-sterrenkamers van circa 5% per jaar. Van Spronsen voorziet de volgende scenario's:

Groeiscenario gunstig voor hotelmarkt
Indien het economisch klimaat gunstig blijft, zorgt dit voor aanhoudende groei in het aantal overnachtingen (gemiddeld 6% per jaar). Dit betekent een groei van ruim 30% in de komende 5 jaar. Indien het aanbod toeneemt met 5% per jaar, zorgt dit voor verdere stijging in de gemiddelde bezettingsgraad (landelijk) richting 78-80%. Dit komt dan in de buurt van een operationele bovengrens. In dit scenario stijgt het aantal 4-sterrenkamers met 18.000 kamers tot 85.000 totaal.

Krimpscenario ook reële optie
Er zijn diverse ontwikkelingen die echter kunnen zorgen voor afname van de groei of zelfs krimp. De afvlakking van economische groei of krimp in EU-landen waaronder Duitsland, tegenvallende groeicijfers wereldwijd en onduidelijkheid rondom Brexit zijn enkele economische factoren die een negatief effect kunnen hebben. In ons land lijkt daarnaast het aantal vluchten op Schiphol aan zijn plafond te zitten en staan de negatieve effecten van aanhoudende groei van toeristen ter discussie.

Strategische posities worden ingenomen
Locatie, locatie, locatie! De strategische posities rondom high-traffic locaties zijn volop in ontwikkeling. Op vele locaties worden sleutelposities ingenomen rondom snelweg- en stadslocaties. Deze locaties zijn uitstekend bereikbaar in de buurt van snelwegen, stadscentra, bedrijvigheid en toeristische voorzieningen.

Conclusie
Op basis van de analyse wordt geconcludeerd dat het goed gaat met de Nederlandse hotelbranche. De economische omstandigheden voor een nieuw viersterrenhotel zijn op dit moment goed. De beoogde locatie is een strategische leisure-locatie ten opzichte van topattractie Giethoorn en andere goed

bereikbare toeristische bestemmingen in de regio. Het is niet aannemelijk dat op dergelijke locaties vraaguitval zal optreden.

2.3. Specifieke behoefte spreiding toerisme en versterking verblijfsrecreatief aanbod Noordoostpolder

Het beleid van rijk, provincie en gemeente is gericht op spreiding van toerisme. Het provinciale en gemeentelijke beleid is gericht op versterking van de economie door meer verblijfsrecreatie. Dat blijkt uit onderstaande programma's en beleidsdocumenten.

Perspectief Bestemming Nederland 2030 (2019)
Perspectief Bestemming Nederland 2030 is de landelijke visie op toerisme in Nederland. Perspectief 2030 gaat over de veranderende rol van toerisme. Het aantal internationale toeristen dat Nederland bezoekt, stijgt richting 2030 naar verwachting met 50 procent. Dit vraagt om een nieuwe aanpak, met het gezamenlijke belang van bezoekers, bedrijven en bewoners voorop. Het streven is dat iedere Nederlander profiteert van toerisme.

Vijf prioriteiten staan centraal bij het realiseren van deze ambitie:

- Lusten en lasten in balans: meer lusten van toerisme dan lasten;
- Nederland overal aantrekkelijk: meer steden en regio's op de kaart als aantrekkelijke bestemming;
- Toegankelijk en bereikbaar: eenvoudig te bereiken steden en regio's;
- Verduurzaming moet: een leefomgeving met minder verspilling en vervuiling;
- Een gastvrije sector: een gastvrije bestemming Nederland.

Hiervoor is het nodig dat overheden prioriteit geven aan de bezoekerseconomie en hierbij samenwerken met bedrijven en bewoners. Ook is er grote behoefte aan verbeterde data en inzichten over onder andere bezoekersgedrag.

Binnen de kaders van Perspectief 2030 streeft de rijksoverheid naar een leefbare, geliefde en waardevolle bestemming Nederland, waar iedere Nederlander profiteert van toerisme. Met de HollandCity-strategie wordt richting gegeven aan het groeiend aantal bezoekers, zodat deze bezoekers beter kunnen worden gespreid in tijd en ruimte.
De HollandCity-strategie speelt in op het compacte karakter van Nederland. Onderdeel van de strategie zijn de verhaallijnen, die als denkbeeldige metrolijnen door Nederland lopen. Ze verbinden plekken op basis van een thema of interesse. Via de verhaallijnen ontdekken internationale bezoekers ook de minder bekende plekken in Nederland.

De verhaallijn Nederland Waterland verbindt 13 watericonen met elkaar, waaronder Kinderdijk, de Deltawerken, de Afsluitdijk en Flevoland met iconen Urk, Schokland en Batavialand.
Flevoland neemt binnen de verhaallijn Nederland Waterland een bijzondere plek in. Niet alleen is het de grootste polder ter wereld, waar men 6 meter onder NAP op de zeebodem leeft. Ook staan de voormalige eilanden Urk en Schokland wereldwijd symbool voor het leven met water. Kortom, Flevoland biedt de internationale toerist met interesse voor water een aantal mooie en interessante bezienswaardigheden.

Op het Waterloopbos en Schokland vindt internationale promotie plaats via de verhaallijn Waterland. Het initiatief maakt spreiding van het groeiende toerisme mogelijk.

Actieagenda Perspectief 2030 (2019)
Uit het Actieagenda Perspectief 2030 blijkt dat jaarlijks bijna 19 miljoen buitenlandse toeristen een bezoek aan ons land brengen. Verwacht wordt dat dit aantal groeit naar 29 miljoen in 2030. Samen met de groei van het binnenlands toerisme wordt dit 60 miljoen gasten en dat biedt grote kansen voor steden en regio's, maar zorgt tegelijkertijd op sommige plekken voor knelpunten. Om richting te geven aan de

toeristische groei is afgelopen jaar tijdens de eerste Toerisme Top Perspectief 2030 gelanceerd met als doel tot een gezamenlijke aanpak te komen, zodat zoveel mogelijk steden en regio's kunnen profiteren van het groeiende toerisme. Met dit initiatief wordt bijgedragen aan spreiding van de toeristische druk.

Perspectief Bestemming Flevoland 2030
Het aantal internationale toeristen dat Nederland bezoekt, stijgt volgens *NBTC Holland Marketing* richting 2030 naar verwachting met 50 procent (https://www.nbtc.nl/nl/home/visie-strategie/perspectief-2030.htm). Dat vraagt om een nieuwe aanpak waarbij het gezamenlijke belang van bezoekers, bedrijven en bewoners voorop staat. Het streven is dat iedere Nederlander profiteert van toerisme. In het *Perspectief Bestemming Flevoland 2030* staan de ontwikkelopgaven voor Flevoland beschreven. Dit perspectief is opgesteld in opdracht van provincie Flevoland en is tot stand gekomen in samenwerking met de Flevolandse gemeenten en verschillende stakeholders. De ontwikkelopgaven zijn beschreven op basis van het verhaal 'Flevoland New Land'. Er zijn vier storylines benoemd: Watererfgoed, Agro en Food, Nieuwe natuur en vernieuwend ontwerp. De uitwerking wordt met de verschillende toeristisch-recreatieve ondernemers en natuurbeheerders opgepakt.

Sociaal economisch beleid 2020-2024 (2019)
Recreatie en toerisme is onderdeel van het sociaal economische beleid 2020-2024 en de sociaal economische agenda. Toerisme en Recreatie is een sector die van groeiend belang is voor Noordoostpolder. Dit is te zien aan het ontstaan van nieuw toeristisch aanbod en aan het groeiende aantal overnachtingen.
Er wordt in Nederland richting 2030 een groei van 50% van het aantal internationale toeristen verwacht, en 27% groei van binnenlands toerisme. Dit biedt kansen voor de verdere ontwikkeling van de toeristische sector in Noordoostpolder. Nationaal wordt ingezet op spreiding van bezoekers door het land (zie Perspectief Bestemming Nederland en verhaallijn Waterland). Ook daarin liggen kansen waarbij het van belang is bezoekers te trekken op basis van het eigen unieke verhaal/kenmerken en de eigen kracht. Toerisme is belangrijk voor de leefbaarheid van de dorpen en een vitaal buitengebied. Bijvoorbeeld omdat voorzieningen langer kunnen blijven bestaan als ook gasten van buiten Noordoostpolder er gebruik van maken.

Landelijk is een investeringsagenda gemaakt om toerisme beter te spreiden over Nederland. Hiervoor zijn de zogenaamde lijnen bedacht: thema's die verschillende locaties in Nederland binden. Voor Noordoostpolder zijn de Bloemenlijn en de Waterlandlijn interessant. Provincie breed wordt een kansenkaart gemaakt.
De Waterlandlijn wordt actief gepromoot in het buitenland. Met een subsidie uit de stimuleringsregeling kan aan verder productontwikkeling worden gewerkt, om Noordoostpolder nog interessanter te maken voor een bezoek.

Het initiatief draagt bij aan de spreiding van toerisme en versterking van de economie in de Noordoostpolder.

Nota toeristische verblijfsrecreatie (2012)
De gemeente wil de toeristisch-recreatieve sector versterken en ontwikkelen tot een belangrijke economische pijler van Noordoostpolder. Doel is groei in bestedingen en werkgelegenheid in de toeristisch-recreatieve sector door meer toeristen en recreanten naar Noordoostpolder te trekken, de verblijfsduur te verlengen en de mogelijkheden om te besteden voor toeristen en recreanten te vergroten.

Om succesvol in te kunnen spelen op de kansen die toerisme en recreatie bieden, is het van belang dat het juiste toeristisch-recreatieve aanbod in de gemeente beschikbaar is. Dit aanbod bestaat enerzijds uit ontastbare producten en diensten zoals evenementen, maar ook uit tastbare producten, zoals hotelkamers en publieksattracties.

De oostrand en de cultuurhistorische driehoek (Nagele-Urk-Schokland) worden door diverse stakeholders genoemd als ontwikkelgebied voor recreatieve en toeristische bedrijven. Kansrijke gebieden volgens de provincie zijn: het Kuinderbos, het Voorsterbos, Schokland/Schokkerhaven en de Corridor (recreatief uitloopgebied tussen Emmeloord en Kuinderbos). In de aangrenzende gebieden Lemmer (Friesland) en de Weerribben Wieden is het vanwege beperkingen door de natuurwaarden lastig om daar te ontwikkelen. Daarin liggen marktkansen voor Noordoostpolder: toeristen en recreanten kunnen vanuit Noordoostpolder gemakkelijk Friesland en de Weerribben Wieden bezoeken.
In de oostrand kunnen agrarische en toeristische functies gemengd worden. De oostrand is al het gebied waar toeristische bedrijven zich clusteren. Ook rond Schokland zou meer aanbod ontwikkeld kunnen worden. De provincie ziet vier locaties waar accommodatieaanbod ontwikkeld zou moeten worden: het Kuinderbos, het Voorsterbos/ Netl, Schokland/Schokkerhaven en Emmeloord-Noord.

Met de ontwikkeling van een hotel wordt bijgedragen aan een betere geografische spreiding van toeristische functies. Het Voorsterbos is een van de locaties waar de provincie mogelijkheden ziet voor uitbreiding van accommodaties.

In en rond het Voorsterbos is door de gemeente aangeduid als kansrijke locatie voor verblijfsrecreatie. De ontwikkelingen in dit gebied moeten passen binnen de principes/regels van de Ecologische Hoofd Structuur. Het initiatief maakt geen onderdeel uit van de EHS (inmiddels NNN).

Conclusie
Uit het bovenstaande blijkt dat het initiatief bijdraagt aan spreiding van het alsmaar groeiende toerisme in Nederland en bijdraagt aan versterking van de economie in de Noordoostpolder. Giethoorn is de belangrijkste trekker in de buurt, maar ook Flevoland met iconen zoals Urk, Schokland en Batavialand biedt de internationale toerist met interesse voor water een aantal mooie en interessante bezienswaardigheden. Het Voorsterbos (waar het Waterloopbos een onderdeel van is) trekt ook steeds meer internationale toeristen en het gebied is door de gemeente en provincie aangemerkt als kansrijke locatie voor uitbreiding van verblijfsrecreatief aanbod.

2.4. Specifieke behoefte Nationaal park Weerribben-Wieden met Giethoorn

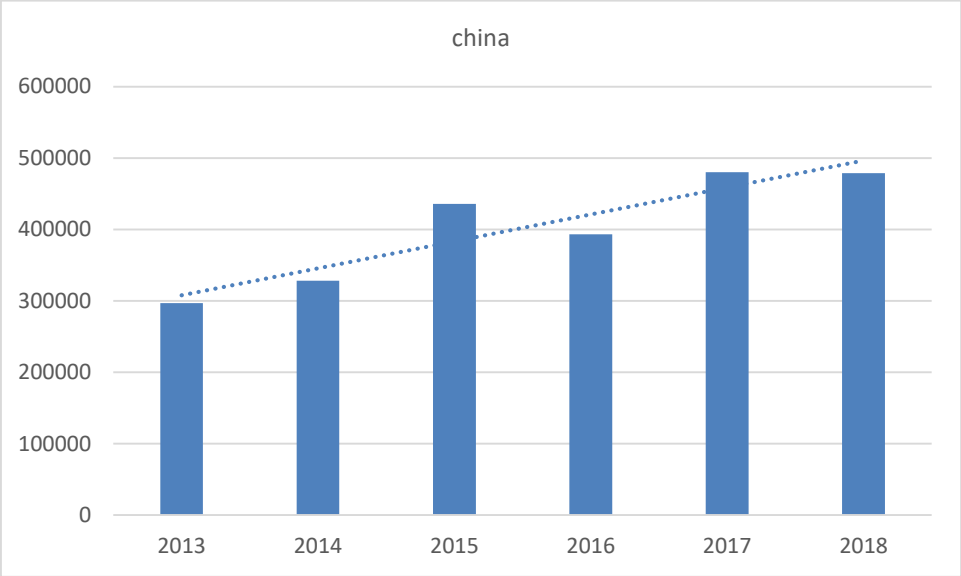
Het is algemeen bekend dat Giethoorn grote aantrekkingskracht heeft op buitenlandse, en dan met name Chinese, toeristen. Giethoorn wordt in China beschouwd als ‘het dorp wat je gezien moet hebben’.

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

Het verzadigingsniveau komt in Giethoorn in zicht. Het dorp probeert dat te ondervangen door toeristen te spreiden over de regio. "Rond het dorp ligt het natuurpark De Wieden. De gemeente probeert toeristen over dit gebied te spreiden, zodat ze ook naburige dorpen bezoeken en daar overnachten".
(Bron: http://www.nu.nl/reizen/4342792/niet-alleen-amsterdam-kampt-met-groei-toerisme.html)

Abn-Amro heeft in haar Stand van de leisure (2018) aangegeven dat de toename van het toerisme in Nederland ook in 2018 heeft doorgezet. De laatste jaren is het aantal overnachtingen vanuit Azië toegenomen. Dit wordt ook voor de komende jaren verwacht. In 2018 was sprake van een kleine afname van het aantal Chinese toeristen.
(Bron: https://www.missethoreca.nl/hotel/nieuws/2018/12/abn-amro-aantal-hotelovernachtingen-in-2018-groeit-4-procent-101313491)

Hoewel in 2018 sprake was van een kleine afname van het aantal Chinese toeristen, is sprake van een duidelijke groeitrend de afgelopen jaren. Dit blijkt uit cijfers van CBS-statline.



Figuur 2.5. Ontwikkeling aantal overnachtingen in hotels door Chinese gasten.

Uit onderstaand bericht blijkt ook dat Giethoorn weinig merkt van een afname van Chinese toeristen.
https://www.destentor.nl/kop-van-overijssel/giethoorn-merkt-weinig-van-afname-chinese-toeristen~a8ccf8f1/

Conclusie
Omdat de locatie in een toeristisch gebied ligt, is de locatie veel minder gevoelig voor vraaguitval. Bovendien is de verwachting dat de vraag uit Azië en specifiek uit China verder zal toenemen.

2.5. Aanbod in verzorgingsgebied

Het hotelaanbod binnen de gemeente Noordoostpolder en Steenwijkerland is vergeleken met gemeenten in dezelfde grootteklasse.
Vervolgens is het relevante aanbod aan 4-sterrenhotels binnen het verzorgingsgebied geanalyseerd.

Benchmark
In de gemeente Noordoostpolder wonen per 1 januari 2019 46.849 inwoners, in Steenwijkerland 43.940 inwoners.

Tabel 2.1. Benchmark gemeente Noordoostpolder en Steenwijkerland

	hotelkamers	hotelbedden
Noordoostpolder	163	342
Steenwijkerland	406	837
Gemiddeld (voor gemeenten in de grootteklasse 30.000 – 75.000 inwoners)	224	472

De gemeente Noordoostpolder heeft in vergelijking met gemeenten in dezelfde grootteklasse een sterk benedengemiddeld aanbod (Bron: HorecaDNA, 2019). Steenwijkerland heeft juist een sterk bovengemiddeld aanbod.

Conclusie
Steenwijkerland is een toeristische gemeente. De gemeente Noordoostpolder is niet toeristisch, maar ligt wel tegen het toeristische gebied aan. Uit de cijfers blijkt dat de hotelsector hier nog niet van meeprofiteert.

Aanbod binnen verzorgingsgebied

Het viersterrenaanbod op circa 15-20 minuten reisafstand van Giethoorn is onderzocht, gelet op de reisbereidheid van toeristen tot de toeristische kernbestemming.

Tabel 2.2. Viersterrenaanbod binnen circa 15-20 minuten reisafstand van kernattractie Giethoorn

Plaats	**hotel**	**kamers**	**Ligging in toeristisch kerngebied/binnen verzorgingsgebied**	**Ligging in een leisuregebied**
De Dames Van De Jonge Hotel Restaurant	Giethoorn	18		
Hotel de Harmonie	Giethoorn	16 + 27 nieuw*		
Vollenhove	Stadspaleis Hotel OldRuitenborgh	14		
Zwartsluis	Hotel Zwartewater	51		
Blokzijl	Kaatjes Résidence	7		
Art & Wellness Hotel Huis ten Wolde	De Bult	41		
Fletcher Hotel Restaurant De Eese	De Bult	56		
Wolvega	Hotel van der Valk Wolvega-Heerenveen	105		
totaal		**308 + 27=335**		
Marknesse	Beoogde nieuwe locatie	144 nieuw		

* Voor de uitbreiding van hotel De Harmonie loopt een procedure.

Binnen het verzorgingsgebied zijn op dit moment 308 4-sterrenkamers beschikbaar. Hierbij wordt geconstateerd dat het hotel in Wolvega wel binnen acceptabele reisafstand ligt, maar niet in een aantrekkelijk leisure-gebied. Voor toeristen die binnen het verzorgingsgebied in een leisuregebied willen overnachten, zijn slechts 203 kamers beschikbaar.
Wat verder opvalt is dat het aanbod binnen het verzorgingsgebied relatief kleinschalig is. De meeste hotels hebben onvoldoende capaciteit om grote reisgezelschappen te ontvangen.
De viersterrenhotels in Emmeloord (Hotel Restaurant Grandcafé 't Voorhuys en Van der Valk Hotel Emmeloord) liggen buiten het verzorgingsgebied, maar zullen nu wel worden gebruikt door toeristen die Giethoorn bezoeken, bij gebrek aan aanbod op een leisure-locatie dichterbij.

Conclusie

Er is weinig 4-sterrencapaciteit in het toeristische gebied. Met het beoogde initiatief neemt de capaciteit in het 4-sterrensegment binnen het verzorgingsgebied fors toe. Gelet op de grote toeristische aantrekkingskracht van Giethoorn en de goede bezettingsgraden van hotels is er behoefte aan nieuwe capaciteit.

Leegstandseffect

In dit geval wordt bestaande bebouwing benut voor herontwikkeling tot een hotel. Er zijn in het onderzoeksgebied geen bestaande leegstaande panden met een hotelbestemming beschikbaar. Het is niet aannemelijk dat door het toevoegen van een nieuw hotel in het viersterren segment op andere plekken onaanvaardbare leegstand zal ontstaan. Het Nationale park met Giethoorn heeft een enorme toeristische aantrekkingskracht en de mogelijkheden voor hotelovernachtingen zijn daar beperkt. Consumenten kiezen bewust voor een hotelovernachting in deze toeristische regio, met Giethoorn als recreatieve hotspot.

In de gemeente Steenwijkerland zijn enkele locaties aanwezig waarop het mogelijk is om recreatiewoningen, recreatieappartementen of een appartementenhotel te vestigen. Dit betreft de percelen Beulakerweg 128, 133 en Hylkema 1 ('t Zwaantje). De planologische mogelijkheden voor een hotel op de genoemde locaties bestaan al lang (voor 1 juli 2008). Op de genoemde locaties zijn geen concrete plannen voor hotels bij de gemeente bekend.

In de gemeente Noordoostpolder is binnen het verzorgingsgebied geen onbenutte plancapaciteit bekend.

2.6. Marktruimteberekening

Vervangingsvraag en economische groeiverwachting
In onderstaande tabel is een berekening weergegeven van de vraag naar hotelkamers in het verzorgingsgebied.

Het in dit gebied aanwezig aantal kamers bedraagt 308. Van het huidige (overall) hotelaanbod in Overijssel is bekend dat de bezettingsgraad op minimaal 65% ligt. Er zijn geen specifiekere cijfers voor het verzorgingsgebied. Omdat het gebied een sterk toeristische karakter heeft, wordt aangenomen dat de bezettingsgraad in dit gebied minimaal op het gemiddelde van Overijssel ligt. Dat houdt in dat er op jaarbasis 65% van 308 kamers, maal 365 nachten, dus 73.073 bezette kamers zijn. Dat is de huidige vraag.

Uitgaande van een toename van de vraag die evenredig is met de economische groei (2%, CPB, middellangetermijnverkenning) kan worden berekend dat de vraag de komende 10 jaar zal groeien met 16.003 bezette kamers. Het is immers bekend dat bij economische groei het Nederlandse toerisme toeneemt en daarmee ook het aantal hotelovernachtingen groeit. De toekomstige vraag bedraagt daarom 89.076 kamers op jaarbasis. In eerste instantie zou deze vraag opgevuld kunnen worden door een toename van de bezettingsgraad van de bestaande kamers. Het is gebruikelijk om uit te gaan van een bezettingsgraad van 65% voor een gezonde exploitatie. Omdat de huidige bezettingsgraad al minimaal op 65% ligt, is er ruimte voor toevoeging van nieuwe hotelkamers. Om de groei in het verzorgingsgebied te kunnen accommoderen zijn de komende 10 jaar 29 nieuwe kamers noodzakelijk.
Naast de toename van de groei is er ook sprake van een behoefte aan modernisering/vervanging van het bestaande aanbod. Uitgaande van een (fiscale) levensduur van vastgoed van 50 jaar wil dat zeggen dat op jaarbasis 2% van het aanbod moet worden vervangen. Deels zal dat gebeuren door renovatie van het aanbod, maar ook door stoppende bedrijven en nieuwbouw van hotelkamers. In praktijk blijkt dit een verhouding van 50/50 te zijn. Dat wil zeggen dat er een jaarlijkse vervangingsvraag bestaat van 1% van het aantal kamers: in het gebied 31 kamers. Per saldo is er daarmee een vraag naar circa 59 nieuwe kamers in de komende 10 jaar.

Tabel 2.3. Marktruimteberekening

Parameter	**Waarde**		
gewenste bezettingsgraad	*65%*	*Berekening*	*toelichting*
Huidige vraag op jaarbasis	73.073	308*65% *365	aanbod * huidige bezettingsgraad
Toekomstige vraag	89.076	73.073*(1,02^10-1)	bovenstaand * de economische groei
Toename vraag	16.003	89.076– 73.073	
Op te vangen binnen bestaande capaciteit	0	308*65%*365 – 73.073	uitgaande van benodigde bezettingsgraad
Extra capaciteit benodigd	16.003	89.076– 0	
extra cap. Benodigd / kamers	28,5	16.003*65%/365	
vervangingsvraag / kamers	30,8	308*1%*10	1% van de huidige vraag
Behoefte in nieuwbouwkamers	59	28,5+30,8	

Conclusie
Op basis van de vervangingsvraag en economische groeiverwachting is er behoefte aan uitbreiding van het aantal hotelkamers.

Marktverwachting
Voor de hotelkamer behoefteberekening is uitgegaan van de vervangingsvraag en de Nederlandse economische groeiprognose. Er is geen rekening gehouden met de economische groei in Azië en de groeiverwachting van het aantal Chinese toeristen. Stel dat je dat zou kunnen berekenen, dan komt de vraag naar hotelkamers in Giethoorn veel hoger uit. Bovendien overnachten veel toeristen nu niet in het verzorgingsgebied omdat er onvoldoende aanbod is dat aansluit bij de vraag.

Uit het Actieagenda Perspectief 2030 van de rijksoverheid blijkt dat jaarlijks bijna 19 miljoen buitenlandse toeristen een bezoek aan ons land brengen. Verwacht wordt dat dit aantal groeit naar 29 miljoen in 2030. Samen met de groei van het binnenlands toerisme wordt dit 60 miljoen gasten en dat biedt grote kansen voor steden en regio's, maar zorgt tegelijkertijd op sommige plekken (denk hierbij bijvoorbeeld aan Giethoorn) voor knelpunten. Met dit initiatief wordt bijgedragen aan spreiding van de toeristische druk.

Verder neemt het toerisme ook toe in het rijksmonument Waterloopbos, vissersplaatsen Urk/Vollenhove/Blokzijl/Kuinre/Lemmer, het Unesco werelderfgoed Schokland, Orchideeënhoeve, de Weerribben, de bloembollenroute in Noordoostpolder, het grootste windmolenpark van Europa, etc.

Conclusie
De behoefte aan hotelkamers zal veel groter zijn dan in de berekening op basis van vervangingsvraag en economische groeiverwachting blijkt. Dit komt vooral door de sterke toeristische groei van het aantal buitenlandse toeristen.

Plannen
Bij Hotel de Harmonie in Giethoorn zijn plannen voor het toevoegen van 27 kamers. Er is op dit moment echter nog geen zekerheid of dit plan door kan gaan gelet op de mogelijke negatieve effecten op de natuur in dat gebied.

Conclusie
Rekening houdend met de groeiverwachting van het aantal buitenlandse toeristen en de effecten van de internationale promotie op de verhaallijn Nederland Waterland (met als bijzondere trekkers de grootste polder onder de zeespiegel, Urk, Schokland en Batavialand) is er marktruimte voor een hotel.
Om de beoogde spreiding en groei van het toerisme in Nederland te faciliteren, is meer verblijfsrecreatief aanbod in de gemeente Noordoostpolder nodig. Het Voorsterbos (met het Waterloopbos als onderdeel daarin) is een van de locaties waar de provincie en gemeente mogelijkheden ziet voor uitbreiding van accommodaties.
Een nieuw hotel met 114 kamers zal gelet op de marktverwachting niet leiden tot onaanvaardbare leegstand.

2.7. Conclusie behoefte

Er is in en rond Nationaal park Weerribben-Wieden weinig hotelcapaciteit met een hoge kwaliteit. Noordoostpolder heeft een benedengemiddeld hotelaanbod en een nieuw hotel aan de oostzijde van de gemeente (het gebied dat binnen 15-20 minuten bereikbaar is vanaf Giethoorn) kan zorgen voor een betere spreiding van de toeristische druk in Steenwijkerland. Gelet op de economische groeiverwachting en de structurele groei van het aantal binnen- en buitenlandse toeristen in Nederland, is behoefte aan meer hotelkamers.

Hoewel Giethoorn de belangrijkste internationale trekker is, wordt de polder onder zeeniveau, Urk, Schokland en Batavialand internationaal gepromoot binnen de verhaallijn Nederland Waterland. De

verwachting is dat het gebied populairder wordt voor meerdaags bezoek. Om meerdaags bezoek te kunnen faciliteren is meer verblijfsrecreatief aanbod noodzakelijk. Om de beoogde spreiding en groei van het toerisme in Nederland te faciliteren, is meer verblijfsrecreatief aanbod in de gemeente Noordoostpolder nodig. Het Voorsterbos (waar het Waterloopbos een onderdeel van is) is een van de locaties waar de provincie en gemeente mogelijkheden ziet voor uitbreiding van accommodaties.
Op basis van de marktverwachting (de vraag naar meer luxe) is het aannemelijk dat het aanbod aan 1 tm 3 sterrenkamers zal afnemen en het aanbod aan 4-sterren aanbod verder zal toenemen.

3. Motivering locatiekeuze

3.1. Waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied

Omdat de beoogde locatie buiten bestaand stedelijk gebied ligt, is gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd.

Kenmerk van een leisure-hotel zijn 'Hotels gelegen in natuur, buitengebied, toeristische omgeving of kleinere kernen'. Het beoogde leisure-hotel richt zich in hoofdzaak op cultuur en natuurbeleving in het toeristische gebied Weerribben-Wieden. Op basis van de vestigingsvoorwaarden is een locatie aansluitend op een recreatief aantrekkelijk gebied noodzakelijk. Dergelijke locaties liggen vrijwel nooit in stedelijk gebied.

3.2. Beleidsmatige mogelijkheden

Bij de locatiekeuze spelen beleidsmatige mogelijkheden een rol.

Structuurvisie Noordoostpolder 2025 (2013)
De gemeentelijke Structuurvisie Noordoostpolder 2025 is vooral gericht op behoud en verbetering van de bestaande ruimtelijke, economische en sociale kwaliteiten en daarmee op het versterken van het landschap en de leefbaarheid in de gemeente Noordoostpolder. De grootste opgave voor de gemeente Noordoostpolder is het verbreden van de economie. Dit wil de gemeente bereiken door het creëren van een gevarieerde werkgelegenheid in verschillende sectoren en op verschillende opleidingsniveaus.

Figuur 3.1. Uitsnede structuurvisie Gemeente Noordoostpolder

Het projectgebied is onderdeel van een ‘recreatief ontwikkelingsgebied’. Zowel het Voorsterbos, het Kuinderbos als het Waterloopbos bieden met hun aanwezige natuurwaarden potentie voor recreatie en toerisme. Het Waterloopbos heeft bovendien unieke cultuurhistorische waarden.

Mensen onttrekken zich in hun vrije tijd vaak aan de hectiek van de stad. Het platteland en de natuur, met de bijbehorende rust en ruimte, vormen een favoriete omgeving om te ontspannen. De gemeente Noordoostpolder heeft op dit vlak veel te bieden. Het cultuurhistorisch waardevolle landschap onderscheidt de polder van andere gebieden en vormt een bijzonder decor voor recreatieve activiteiten. De recreatieve sector in deze gemeente heeft een duidelijk plattelandstoeristisch en cultuurhistorisch profiel. Het unieke ruime polderlandschap, de bossen bij de rand met het oude land, het Werelderfgoed van voormalig eiland Schokland, de bijzondere architectuur en stedenbouwkundige opzet van Nagele en de Orchideeënhoeve bij Luttelgeest, het zijn allemaal recreatieve trekkers van formaat.

De toeristisch-recreatieve markt is dynamisch en sterk in ontwikkeling. In de dagrecreatie is een trend zichtbaar naar themarecreatie en arrangementen. Fietsen, wandelen, het bezoek aan golfbanen, wellnesscentra, attractieparken en festivals neemt toe. In de verblijfsrecreatie is een trend naar uitersten zichtbaar. Men kiest voor 'basic' en authenticiteit of juist voor luxe, kwaliteit en innovatie. Natuur speelt een belangrijke rol in de recreatiewaarde van een gebied.

Conclusie
Met dit project wordt bijgedragen aan het verbreden van de economie van de gemeente. De komst van het hotel draagt bij aan de werkgelegenheid van de gemeente en zorgt er daarnaast voor dat het verblijf(srecreatie) aanbod in de gemeente versterkt wordt. Het projectgebied ligt binnen een recreatieve zone en wordt daarmee gezien als een geschikte locatie voor de vestiging van een hotel. Toeristische hotels zijn kansrijk in toeristische gebieden buiten bestaand stedelijk gebied.
Doordat er slechts sprake is van een functiewijziging is geen sprake van een landschappelijke impact op de omgeving. Deze blijft ongewijzigd. Het initiatief is passend binnen de uitgangspunten van de Structuurvisie.

Omgevingsprogramma Provincie Flevoland (2019)
Om het economisch draagvlak te verbreden wil de provincie ruimte bieden aan nieuwe functies in het landelijk gebied en deze verweven met de bestaande landbouwfunctie. Vestiging van activiteiten die bij uitstek thuishoren op een bedrijventerrein of aansluitend aan het bebouwde gebied worden in principe niet toegestaan. De activiteiten moeten in principe kleinschalig van karakter zijn. De bebouwingsmogelijkheden dienen hierop te zijn afgestemd. Effecten die milieuhygiënisch, landschappelijk en verkeerskundig (veiligheid en verkeersaantrekkende werking) ongewenst zijn, moeten worden voorkomen. Zo mogen nieuwe functies de landschappelijke en cultuurhistorische kernen basiskwaliteiten van het gebied niet aantasten. De provincie ziet erop toe dat de mogelijkheden van verstedelijking in het landelijk gebied afdoende gemotiveerd zijn boven het gebruik maken van mogelijkheden in het stedelijk gebied. Zo ziet de provincie ook toe op een goede omgang met de Ladder voor duurzame verstedelijking van het Rijk.

Conclusie
Met dit project is sprake van een nieuwe functie in het landelijk gebied. De bestaande landbouwfuncties in de omgeving ondervinden hier geen belemmeringen door. Met het project is geen sprake van nieuw ruimtebeslag. Er is slechts sprake van een functiewijziging met enkele ondergeschikte ruimtelijke ingrepen.

3.3. Conclusie locatiekeuze

Het beoogde toeristische hotel is alleen kansrijk in toeristisch/ recreatief aantrekkelijk gebied. Daarom is gelet op de vestigingsvoorwaarden een locatie binnen bestaand stedelijk gebied niet mogelijk. In dit geval

is gekozen voor een vrijkomende hoogwaardige bedrijfslocatie. Er wordt geen nieuwe open ruimte gebruikt.
De geplande ontwikkeling past binnen de randvoorwaarden van de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’. Er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

Bijlage 2 Memo stikstofonderzoek

MEMO

Van	:	Fokke Plantinga, Rients Koster
Project	:	Marknesse – Hotel Voorsterweg 28
Opdrachtgever	:	Beheersmaatschappij Daniels B.V.
Datum	:	16 juni 2020
Aan	:	--
CC	:	--
Betreft	:	berekening stikstofemissie en stikstofdepositie

Rho ADVISEURS VOOR LEEFRUIMTE

Inleiding

Naar aanleiding van de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 31 mei 2019 met betrekking tot het Programma Aanpak Stikstof wordt bij vrijwel ieder plan stilgestaan bij de mogelijke stikstofemissie en het effect daarvan op Natura 2000-gebieden.

Aan de Voorsterweg 28 te Marknesse staat een in gebruik zijnde bedrijfspand met een kantoorfunctie. Er zijn plannen om de functie van het pand te wijzigen naar een horecafunctie in de vorm van een hotel (4 sterren hotel). Ter plaatse geldt de beheersverordening "Landelijk gebied" (vastgesteld op 21 maart 2016). De beheersverordening verklaart het bepaalde in het bestemmingsplan "Waterloopbos e.o." (vastgesteld op 18 april 2002) van toepassing. Op basis van dit plan heeft het projectgebied de bestemming "Hoogwaardige onderzoek- en ontwikkelingsdoeleinden". De nu voorziene ontwikkeling gaat uit van het gebruik van de bestaande C.V. ketels op aardgas. Het koken gaat met elektrische fornuizen en ook de koelingen en airco zijn elektrisch. Er is derhalve alleen emissie vanwege het verstoken van aardgas t.b.v. de bestaande C.V.-ketels en de verkeersbewegingen t.b.v. de horecafunctie.

In opdracht van Beheersmaatschappij Daniels B.V. is een stikstofdepositieberekening uitgevoerd voor de aanleg- en exploitatiefase van de ontwikkeling, waarbij rekening is gehouden met toekomstige verkeersbewegingen.

Uitgangspunten en resultaat

AERIUS, release 30 maart 2020

In de bijlage is het resultaat gegeven van de AERIUS-berekening met behulp van de nieuwste release van het rekenprogramma AERIUS-calculator (release 30 maart 2020). Uitgegaan is van de onderstaande omschreven uitgangspunten, waarbij een verschilberekening is uitgevoerd tussen de referentiesituatie en de plansituatie.

Referentiesituatie

De huidige functie van het bedrijfspand is een kantoorfunctie. In de huidige situatie bedraagt het aantal verkeersbewegingen op basis van een volledige benutting van het pand ca. 990 mvt/etmaal (bedrijf arbeidsintensief/bezoekersextensief: 9,1-10,9 mvt/etmaal per 100 m^2 b.v.o uitgaande van een oppervlakte van circa 9.077,5 m^2 b.v.o.).

Exploitatiefase nieuwe situatie met hotel

In de toekomstige situatie bedraagt het aantal verkeersbewegingen ca. 653 mvt/etmaal. In tabel 1 is een verkeersprognose weergeven. De opslag- en koel/vriesruimtes zijn hierbij bij met het restaurant meegerekend. Voor het oppervlak van de lobby wordt uitgegaan van +- 200 m^2 uitgegaan. De oppervlakte van het restaurant wordt derhalve geschat op totaal 1.200 m^2 b.v.o. De lobby en algemene ruimtes zijn ondersteunend aan het hotel en leveren geen verkeersbijdrage. Het aantal verkeersbewegingen neemt derhalve in de toekomstige situatie af.

Tabel 1: verkeersprognose nieuwe situatie

	functie benaming CROW	**hoeveelheid**	**mvt/hoeveelheid**	**verkeersgeneratie**
hotel	Hotel 4*	114 kamers	26,2 per 10 kamers	298,7 mvt/etm
vergaderzalen	Evenementenhal	400 m^2 bvo	8,5 per 100 m^2	34,0 mvt/etm
wellness	Welnesscentrum	200 m^2 bvo	10,9 per 100 m^2	21,8 mvt/etm
Fftness	Fitnesscentrum	70 m^2 bvo	40,5 per 100 m^2	28,4 mvt/etm
restaurant/bar	Restaurant*		geen kencijfer	270,0 mvt/etm
totaal				**653,0 mvt/etm**

Op basis van bovenstaande tabel bedraagt het aantal verkeersbewegingen ten hoogste 653 mvt/ etmaal (lichte motorvoertuigen) op basis van CROW-kentallen. In aanvulling daarop is een aandeel middelzware en zware motorvoertuigen meegenomen in de berekeningen van 5% van het aantal lichte motorvoertuigen (33 per etmaal). Voor wat betreft de lengte van de rijroute is uitgegaan van een route vanaf het plangebied naar de aansluiting met de N352.

Aanlegfase

In de aanlegfase wordt materieel aangevoerd met vrachtwagens en personeel met licht verkeer/busjes. Dit aantal bedraagt nooit meer dan het aantal in de exploitatiefase en is daarom niet afzonderlijk opgenomen in de berekening.

Uitvoer/resultaat/conclusie

Uit de resultaten (zie bijlage) blijkt dat het project-effect 0,00 mol/ha/jaar bedraagt (verschik referentiesituatie en plansituatie). Negatieve effecten vanwege stikstofdepositie vanwege het project kunnen derhalve worden uitgesloten. Het aspect stikstof is daarmee dan ook geen belemmering voor het project.

In de berekeningen is uitgegaan van dezelfde hoeveelheid gasverbruik en de daarmee samenhangende NO_x-emissie.

AERIUS CALCULATOR

Dit document bevat rekenresultaten van AERIUS Calculator. Het betreft de hoogst berekende stikstofbijdragen per stikstofgevoelig Natura 2000-gebied, op basis van rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant.

De berekening op basis van stikstofemissies gaat uit van de componenten ammoniak (NH_3) en/of stikstofoxide (NO_x).

Wilt u verder rekenen of gegevens wijzigen? Importeer de pdf dan in Calculator. Voor meer toelichting verwijzen wij u naar de website www.aerius.nl.

Berekening referentiesituatie en plansituatie

- Kenmerken
- Samenvatting emissies
- Depositieresultaten
- Gedetailleerde emissiegegevens

Verdere toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via: https://www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers.

AERIUS CALCULATOR

Contact

Rechtspersoon	Inrichtingslocatie
Rho Adviseurs	Voorsterweg 28, 1111AA Marknesse

Activiteit

Omschrijving	AERIUS kenmerk
Voorsterweg 28	RV9vrvU6Uj2R

Datum berekening	Rekenjaar	Rekenconfiguratie
16 juni 2020, 13:34	2020	Berekend voor natuurgebieden

Totale emissie

	Situatie 1	Situatie 2	Verschil
NOx	1.607,96 kg/j	1.555,02 kg/j	-52,94 kg/j
NH3	7,30 kg/j	4,81 kg/j	-2,49 kg/j

Resultaten

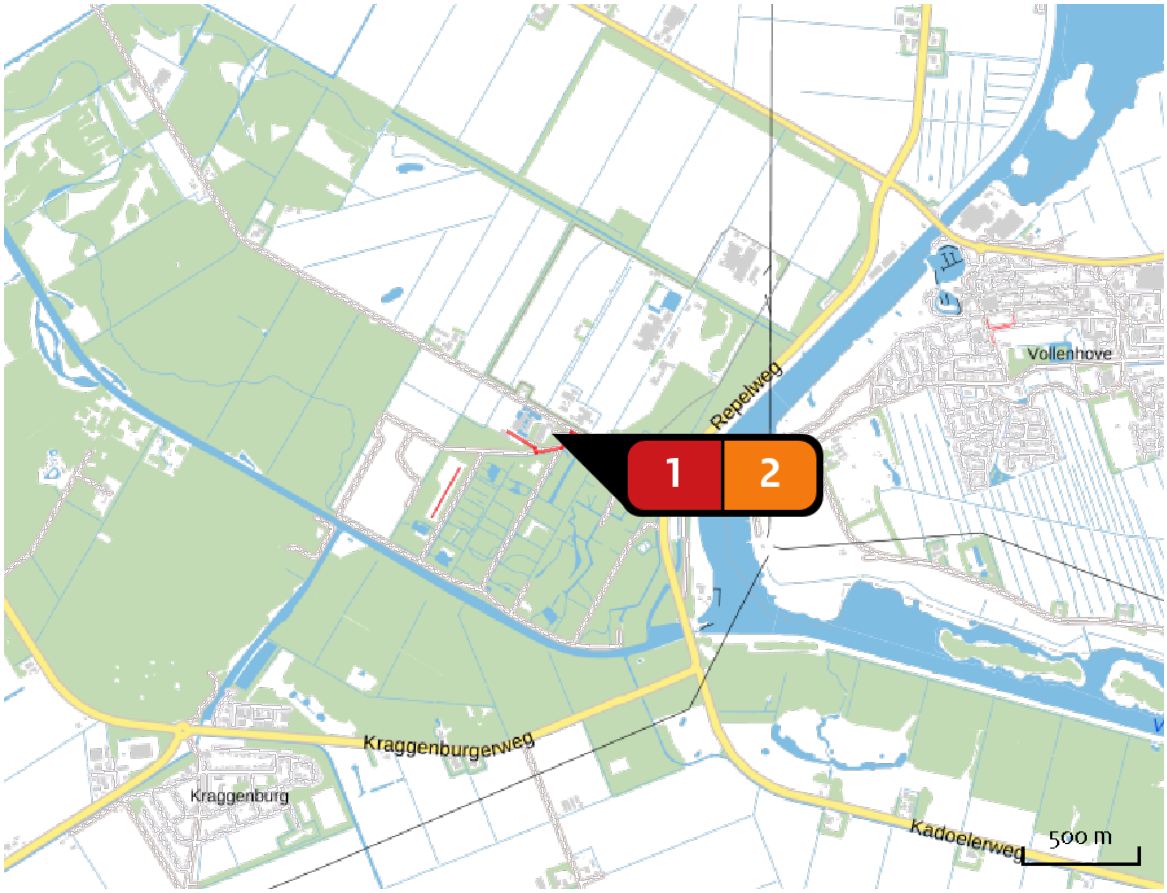
Hectare met hoogste verschil (mol/ha/j)

Natuurgebied	Verschil
De Wieden	0,00

Toelichting

transformeren kantoorfunctie naar hotelfunctie

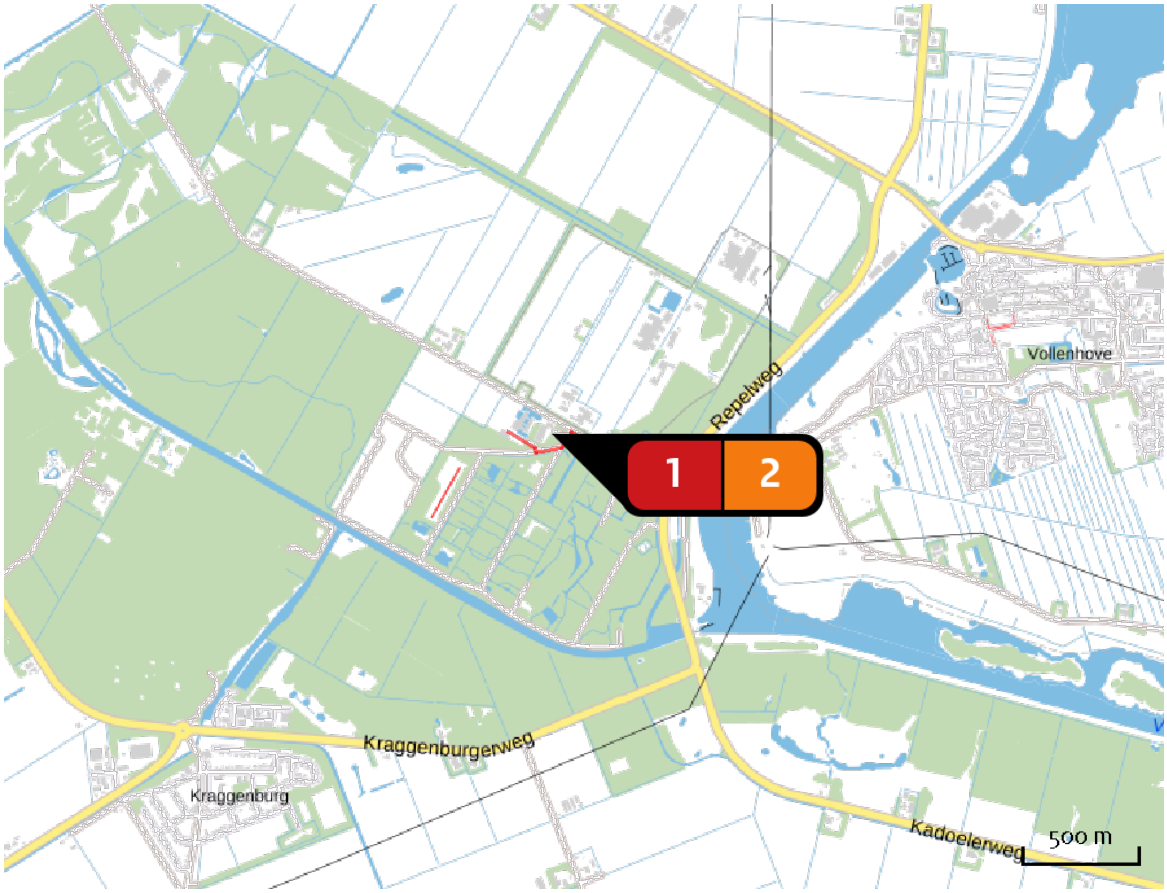
Locatie
referentiesituatie



Emissie
referentiesituatie

Bron Sector		Emissie NH3	Emissie NOx
1	Wegverkeer Wegverkeer | Buitenwegen	7,30 kg/j	154,96 kg/j
2	Kantoorgebouw Wonen en Werken | Kantoren en winkels	-	1.453,00 kg/j

Locatie
plansituatie



Emissie
plansituatie

Bron Sector			Emissie NH3	Emissie NOx
1		Wegverkeer Wegverkeer | Buitenwegen	4,81 kg/j	102,02 kg/j
2		Hotel Wonen en Werken | Recreatie	-	1.453,00 kg/j

Resultaten stikstof gevoelige Natura 2000 gebieden (mol/ha/j)

Natuurgebied	Hectare met hoogste verschil Situatie 1	Situatie 2	Verschil	Verschil op (bijna) overbelaste hexagonen*
De Wieden	0,03	0,03	0,00	
Weerribben	0,02	0,02	0,00	
Rottige Meenthe & Brandemeer	0,01	0,01	0,00	
Uiterwaarden Zwarte Water en Vecht	0,01	0,01	0,00	
Zwarte Meer	0,01	0,01	0,00	
Drents-Friese Wold & Leggelderveld	0,01	0,01	0,00	
Holtingerveld	0,01	0,01	0,00	
Rijntakken	0,00	0,01	0,00	
Dwingelderveld	0,01	0,01	0,00	
Olde Maten & Veerslootslanden	0,01	0,01	0,00	

* Als de hoogste depositietoename plaatsvindt op een hexagoon waar géén sprake is van een (naderende) stikstofoverbelasting, dan is de hoogste toename op een hexagoon met wel een (naderende) stikstofoverbelasting in deze kolom weergegeven.

Resultaten per habitattype (mol/ha/j)

voor de 10 stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden met het hoogste resultaat

De Wieden

Habitattype	Hectare met hoogste verschil Situatie 1	Situatie 2	Verschil	Verschil op (bijna) overbelaste hexagonen*
H91D0 Hoogveenbossen	0,03	0,03	0,00	
Lg05 Grote-zeggenmoeras	0,02	0,03	0,00	
H3150baz Meren met krabbenscheer en fonteinkruiden, buiten afgesloten zeearmen	0,02	0,03	0,00	
Lg02 Geïsoleerde meander en petgat	0,02	0,03	0,00	
H7140B Overgangs- en trilvenen (veenmosrietlanden)	0,02	0,03	0,00	
Lg10 Kamgrasweide & Bloemrijk weidevogelgrasland van het zand- en veengebied	0,02	0,03	0,00	
H9999:35 Habitattype onbekend/onzeker KDW op basis meest kritische relevante type (H7140B).	0,03	0,03	0,00	
Lg07 Dotterbloemgrasland van veen en klei	0,02	0,02	0,00	
ZGH7140B Overgangs- en trilvenen (veenmosrietlanden)	0,03	0,03	0,00	
H4010B Vochtige heiden (laagveengebied)	0,02	0,03	0,00	
ZGH3150baz Meren met krabbenscheer en fonteinkruiden, buiten afgesloten zeearmen	0,02	0,02	0,00	
Lg08 Nat, matig voedselrijk grasland	0,02	0,02	0,00	
H3140lv Kranswierwateren, in laagveengebieden	0,02	0,02	0,00	
ZGH3140lv Kranswierwateren, in laagveengebieden	0,01	0,01	0,00	
H7140A Overgangs- en trilvenen (trilvenen)	0,02	0,02	0,00	
H7210 Galigaanmoerassen	0,02	0,02	0,00	
ZGH91D0 Hoogveenbossen	0,01	0,01	0,00	

De Wieden

Habitattype	Hectare met hoogste verschil Situatie 1	Situatie 2	Verschil	Verschil op (bijna) overbelaste hexagonen*
H6410 Blauwgraslanden	0,01	0,01	0,00	
ZGH6410 Blauwgraslanden	0,01	0,01	0,00	
ZGH7140A Overgangs- en trilvenen (trilvenen)	0,01	0,01	0,00	
Lg11 Kamgrasweide & Bloemrijk weidevogelgrasland van het rivieren- en zeekleigebied	0,03	0,03	0,00	-0,00
ZGH4010B Vochtige heiden (laagveengebied)	0,01	0,01	0,00	
Lg03 Zwakgebufferde sloot	0,01	0,01	0,00	

Weerribben

Habitattype	Hectare met hoogste verschil Situatie 1	Situatie 2	Verschil	Verschil op (bijna) overbelaste hexagonen*
H91D0 Hoogveenbossen	0,02	0,02	0,00	
Lg05 Grote-zeggenmoeras	0,02	0,02	0,00	
Lg08 Nat, matig voedselrijk grasland	0,02	0,02	0,00	
ZGH91D0 Hoogveenbossen	0,02	0,02	0,00	
H7140B Overgangs- en trilvenen (veenmosrietlanden)	0,02	0,02	0,00	
Lg02 Geïsoleerde meander en petgat	0,02	0,02	0,00	
H4010B Vochtige heiden (laagveengebied)	0,02	0,02	0,00	
H7140A Overgangs- en trilvenen (trilvenen)	0,02	0,02	0,00	
ZGH3150baz Meren met krabbenscheer en fonteinkruiden, buiten afgesloten zeearmen	0,02	0,02	0,00	
Lg07 Dotterbloemgrasland van veen en klei	0,02	0,02	0,00	
H9999:34 Habitattype onbekend/onzeker KDW op basis meest kritische relevante type (H7140B).	0,02	0,02	0,00	
H7210 Galigaanmoerassen	0,02	0,02	0,00	
H3150baz Meren met krabbenscheer en fonteinkruiden, buiten afgesloten zeearmen	0,02	0,02	0,00	
H6410 Blauwgraslanden	0,01	0,02	0,00	
ZGH7140A Overgangs- en trilvenen (trilvenen)	0,01	0,02	0,00	
ZGH7140B Overgangs- en trilvenen (veenmosrietlanden)	0,01	0,01	0,00	
H3140lv Kranswierwateren, in laagveengebieden	0,01	0,01	0,00	

Weerribben

Habitattype	Hectare met hoogste verschil Situatie 1	Situatie 2	Verschil	Verschil op (bijna) overbelaste hexagonen*
ZGH3140lv Kranswierwateren, in laagveengebieden	0,01	0,01	0,00	
Lg10 Kamgrasweide & Bloemrijk weidevogelgrasland van het zand- en veengebied	0,01	0,01	0,00	
ZGH4010B Vochtige heiden (laagveengebied)	0,01	0,01	0,00	

Rottige Meenthe & Brandemeer

Habitattype	Hectare met hoogste verschil Situatie 1	Situatie 2	Verschil	Verschil op (bijna) overbelaste hexagonen*
H91D0 Hoogveenbossen	0,01	0,01	0,00	
H7140B Overgangs- en trilvenen (veenmosrietlanden)	0,01	0,01	0,00	
Lg07 Dotterbloemgrasland van veen en klei	0,01	0,01	0,00	
Lg05 Grote-zeggenmoeras	0,01	0,01	0,00	
H6230 Heischrale graslanden	0,01	0,01	0,00	
H7140A Overgangs- en trilvenen (trilvenen)	0,01	0,01	0,00	
H7210 Galigaanmoerassen	0,01	0,01	0,00	
ZGH3150baz Meren met krabbenscheer en fonteinkruiden, buiten afgesloten zeearmen	0,00	0,01	0,00	
H6410 Blauwgraslanden	0,01	0,01	0,00	

Uiterwaarden Zwarte Water en Vecht

Habitattype	Hectare met hoogste verschil Situatie 1	Situatie 2	Verschil	Verschil op (bijna) overbelaste hexagonen*
Lg08 Nat, matig voedselrijk grasland	0,01	0,01	0,00	
Lg11 Kamgrasweide & Bloemrijk weidevogelgrasland van het rivieren- en zeekleigebied	0,01	0,01	0,00	
H6510B Glanshaver- en vossenstaarthooilanden (grote vossenstaart)	0,00	0,01	0,00	
Lg07 Dotterbloemgrasland van veen en klei	0,00	0,01	0,00	
Lg10 Kamgrasweide & Bloemrijk weidevogelgrasland van het zand- en veengebied	0,01	0,01	0,00	
H6410 Blauwgraslanden	0,00	0,01	0,00	

Zwarte Meer

Habitattype	Hectare met hoogste verschil Situatie 1	Situatie 2	Verschil	Verschil op (bijna) overbelaste hexagonen*
H6510B Glanshaver- en vossenstaarthooilanden (grote vossenstaart)	0,01	0,01	0,00	

Drents-Friese Wold & Leggelderveld

Habitattype	Hectare met hoogste verschil Situatie 1	Situatie 2	Verschil	Verschil op (bijna) overbelaste hexagonen*
Lg13 Bos van arme zandgronden	0,01	0,01	0,00	
Lg14 Eiken- en beukenbos van lemige zandgronden	0,01	0,01	0,00	
H7110B Actieve hoogvenen (heideveentjes)	0,01	0,01	0,00	
H4010A Vochtige heiden (hogere zandgronden)	0,01	0,01	0,00	
H4030 Droge heiden	0,01	0,01	0,00	
H3160 Zure vennen	0,01	0,01	0,00	
H2320 Binnenlandse kraaiheibegroeiingen	0,01	0,01	0,00	
H9190 Oude eikenbossen	0,01	0,01	0,00	
H2310 Stuifzandheiden met struikhei	0,01	0,01	0,00	
H3130 Zwakgebufferde vennen	0,01	0,01	0,00	
H7150 Pioniervegetaties met snavelbiezen	0,01	0,01	0,00	
H6230vka Heischrale graslanden, vochtig kalkarm	0,00	0,01	0,00	

Holtingerveld

Habitattype	Hectare met hoogste verschil Situatie 1	Situatie 2	Verschil	Verschil op (bijna) overbelaste hexagonen*
H9190 Oude eikenbossen	0,01	0,01	0,00	
H9120 Beuken-eikenbossen met hulst	0,01	0,01	0,00	
H4030 Droge heiden	0,01	0,01	0,00	
H2330 Zandverstuivingen	0,01	0,01	0,00	
H4010A Vochtige heiden (hogere zandgronden)	0,01	0,01	0,00	
H2310 Stuifzandheiden met struikhei	0,01	0,01	0,00	
H91D0 Hoogveenbossen	0,01	0,01	0,00	
H3130 Zwakgebufferde vennen	0,01	0,01	0,00	
H3160 Zure vennen	0,01	0,01	0,00	
H5130 Jeneverbesstruwelen	0,01	0,01	0,00	
H7150 Pioniervegetaties met snavelbiezen	0,01	0,01	0,00	
H6230vka Heischrale graslanden, vochtig kalkarm	0,01	0,01	0,00	
H2320 Binnenlandse kraaiheibegroeiingen	0,01	0,01	0,00	

Rijntakken

Habitattype	Hectare met hoogste verschil Situatie 1	Situatie 2	Verschil	Verschil op (bijna) overbelaste hexagonen*
ZGLg11 Kamgrasweide & Bloemrijk weidevogelgrasland van het rivieren- en zeekleigebied	0,00	0,01	0,00	

Dwingelderveld

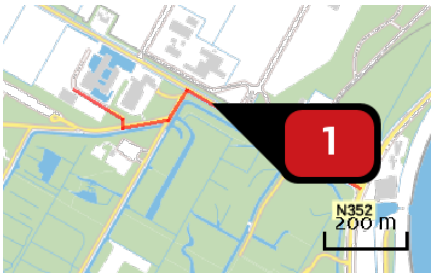
Habitattype	Hectare met hoogste verschil Situatie 1	Situatie 2	Verschil	Verschil op (bijna) overbelaste hexagonen*
Lg13 Bos van arme zandgronden	0,01	0,01	0,00	
Lg14 Eiken- en beukenbos van lemige zandgronden	0,01	0,01	0,00	
H9999:30 Habitattype onbekend/onzeker KDW op basis meest kritische relevante type (H7120).	0,01	0,01	0,00	
H9190 Oude eikenbossen	0,01	0,01	0,00	
L4030 Droge heiden	0,01	0,01	0,00	
L4010A Vochtige heiden (hogere zandgronden)	0,01	0,01	0,00	
H7110B Actieve hoogvenen (heideveentjes)	0,01	0,01	0,00	
H2320 Binnenlandse kraaiheibegroeiingen	0,01	0,01	0,00	
ZGH2330 Zandverstuivingen	0,00	0,01	0,00	
H4030 Droge heiden	0,01	0,01	0,00	
H4010A Vochtige heiden (hogere zandgronden)	0,00	0,01	0,00	
H6230vka Heischrale graslanden, vochtig kalkarm	0,00	0,01	0,00	

Olde Maten & Veerslootslanden

Habitattype	Hectare met hoogste verschil Situatie 1	Situatie 2	Verschil	Verschil op (bijna) overbelaste hexagonen*
Lg02 Geïsoleerde meander en petgat	0,01	0,01	0,00	
H7140B Overgangs- en trilvenen (veenmosrietlanden)	0,01	0,01	0,00	
Lg05 Grote-zeggenmoeras	0,01	0,01	0,00	
H6410 Blauwgraslanden	0,01	0,01	0,00	
H6230 Heischrale graslanden	0,01	0,01	0,00	

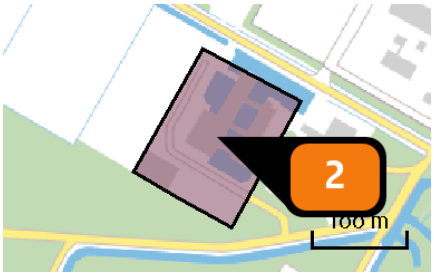
* Als de hoogste depositietoename plaatsvindt op een hexagoon waar géén sprake is van een (naderende) stikstofoverbelasting, dan is de hoogste toename op een hexagoon met wel een (naderende) stikstofoverbelasting in deze kolom weergegeven.

Emissie (per bron)
referentiesituatie



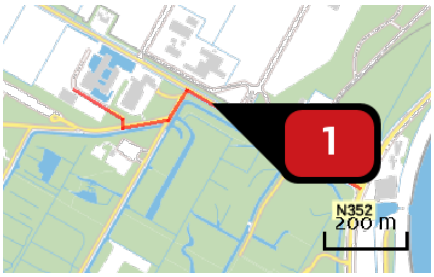
Naam	Wegverkeer
Locatie (X,Y)	191291, 521099
NOx	154,96 kg/j
NH3	7,30 kg/j

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen	Stof	Emissie
Standaard	Licht verkeer	900,0 / etmaal	NOx NH3	81,51 kg/j 5,71 kg/j
Standaard	Middelzwaar vrachtverkeer	60,0 / etmaal	NOx NH3	44,76 kg/j < 1 kg/j
Standaard	Zwaar vrachtverkeer	30,0 / etmaal	NOx NH3	28,69 kg/j < 1 kg/j



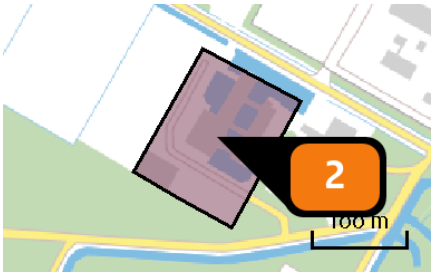
Naam	Kantoorgebouw
Locatie (X,Y)	191003, 521147
Uitstoothoogte	11,0 m
Oppervlakte	1,8 ha
Spreiding	5,5 m
Warmteinhoud	0,014 MW
Temporele variatie	Standaard profiel industrie
NOx	1.453,00 kg/j

Emissie (per bron)
plansituatie



Naam	Wegverkeer
Locatie (X,Y)	191291, 521099
NOx	102,02 kg/j
NH3	4,81 kg/j

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen	Stof	Emissie
Standaard	Licht verkeer	594,0 / etmaal	NOx NH3	53,80 kg/j 3,77 kg/j
Standaard	Middelzwaar vrachtverkeer	39,0 / etmaal	NOx NH3	29,09 kg/j < 1 kg/j
Standaard	Zwaar vrachtverkeer	20,0 / etmaal	NOx NH3	19,13 kg/j < 1 kg/j



Naam	Hotel
Locatie (X,Y)	191003, 521147
Uitstoothoogte	11,0 m
Oppervlakte	1,8 ha
Spreiding	5,5 m
Warmteinhoud	0,014 MW
Temporele variatie	Continue emissie
NOx	1.453,00 kg/j

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van:

AERIUS	versie 2019A_20200403_6c571f9654
Database	versie 2019A_20200403_6c571f9654

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:
https://www.aerius.nl/nl/factsheets/release/aerius-calculator-2019A

Bijlage 3 Stikstofberekening 29 oktober 2020

AERIUS CALCULATOR

Dit document bevat rekenresultaten van AERIUS Calculator. Het betreft de hoogst berekende stikstofbijdragen per stikstofgevoelig Natura 2000-gebied, op basis van rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant.

De berekening op basis van stikstofemissies gaat uit van de componenten ammoniak (NH_3) en/of stikstofoxide (NO_x).

Wilt u verder rekenen of gegevens wijzigen? Importeer de pdf dan in Calculator. Voor meer toelichting verwijzen wij u naar de website www.aerius.nl.

Berekening referentiesituatie en plansituatie

- Kenmerken
- Samenvatting emissies
- Depositieresultaten
- Gedetailleerde emissiegegevens

Verdere toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via: https://www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers.

AERIUS CALCULATOR

Contact

Rechtspersoon	Inrichtingslocatie
Rho Adviseurs	Voorsterweg 28, 1111AA Marknesse

Activiteit

Omschrijving	AERIUS kenmerk
Voorsterweg 28	S6e4mVZdgUN1

Datum berekening	Rekenjaar	Rekenconfiguratie
29 oktober 2020, 12:01	2020	Berekend voor natuurgebieden

Totale emissie

	Situatie 1	Situatie 2	Verschil
NOx	1.609,27 kg/j	1.555,90 kg/j	-53,37 kg/j
NH3	7,99 kg/j	5,27 kg/j	-2,72 kg/j

Resultaten

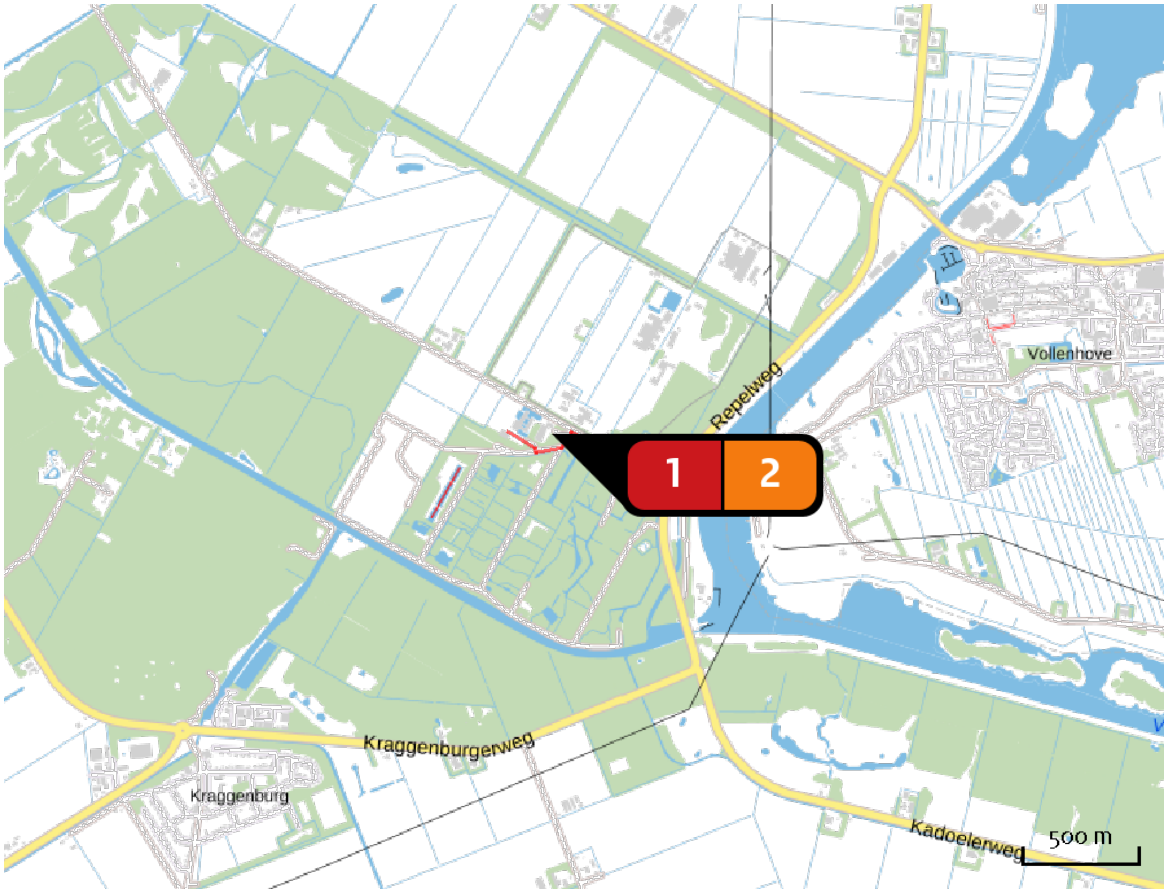
Hectare met hoogste verschil (mol/ha/j)

Natuurgebied	Verschil
De Wieden	0,00

Toelichting

transformeren kantoorfunctie naar hotelfunctie

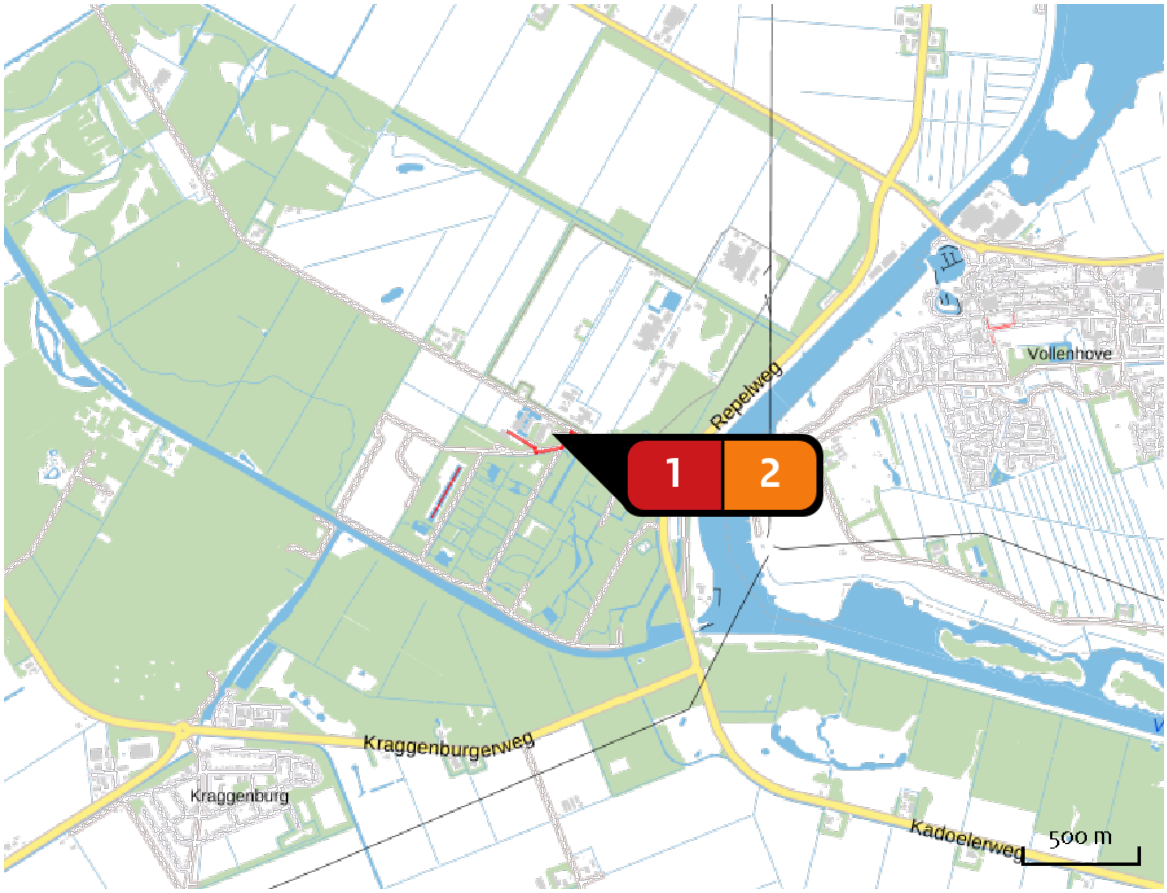
Locatie
referentiesituatie



Emissie
referentiesituatie

Bron Sector		Emissie NH3	Emissie NOx
1	Wegverkeer Wegverkeer | Buitenwegen	7,99 kg/j	156,27 kg/j
2	Kantoorgebouw Wonen en Werken | Kantoren en winkels	-	1.453,00 kg/j

Locatie
plansituatie



Emissie
plansituatie

Bron Sector			Emissie NH3	Emissie NOx
1		Wegverkeer Wegverkeer | Buitenwegen	5,27 kg/j	102,90 kg/j
2		Hotel Wonen en Werken | Recreatie	-	1.453,00 kg/j

Resultaten stikstof gevoelige Natura 2000 gebieden (mol/ha/j)

Natuurgebied	Hectare met hoogste verschil Situatie 1	Situatie 2	Verschil	Verschil op (bijna) overbelaste hexagonen*
De Wieden	0,03	0,03	0,00	
Weerribben	0,02	0,02	0,00	
Rottige Meenthe & Brandemeer	0,01	0,01	0,00	
Uiterwaarden Zwarte Water en Vecht	0,01	0,01	0,00	
Zwarte Meer	0,01	0,01	0,00	-
Drents-Friese Wold & Leggelderveld	0,01	0,01	0,00	
Holtingerveld	0,01	0,01	0,00	
Rijntakken	0,00	0,01	0,00	
Veluwe	0,00	0,01	0,00	
Olde Maten & Veerslootslanden	0,01	0,01	0,00	
Dwingelderveld	0,01	0,01	0,00	

* Als de hoogste depositietoename plaatsvindt op een hexagoon waar géén sprake is van een (naderende) stikstofoverbelasting, dan is de hoogste toename op een hexagoon met wel een (naderende) stikstofoverbelasting in deze kolom weergegeven.

Resultaten per habitattype (mol/ha/j)

voor de 10 stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden met het hoogste resultaat

De Wieden

Habitattype	Hectare met hoogste verschil Situatie 1	Situatie 2	Verschil	Verschil op (bijna) overbelaste hexagonen*
H91D0 Hoogveenbossen	0,03	0,03	0,00	
H3150baz Meren met krabbenscheer en fonteinkruiden, buiten afgesloten zeearmen	0,03	0,03	0,00	
Lg02 Geïsoleerde meander en petgat	0,03	0,03	0,00	
Lg05 Grote-zeggenmoeras	0,03	0,03	0,00	
Lg10 Kamgrasweide & Bloemrijk weidevogelgrasland van het zand- en veengebied	0,03	0,03	0,00	
H7140B Overgangs- en trilvenen (veenmosrietlanden)	0,03	0,03	0,00	
Lg07 Dotterbloemgrasland van veen en klei	0,02	0,02	0,00	
H9999:35 Habitattype onbekend/onzeker KDW op basis meest kritische relevante type (H7140B).	0,03	0,03	0,00	
H4010B Vochtige heiden (laagveengebied)	0,02	0,03	0,00	
ZGH7140B Overgangs- en trilvenen (veenmosrietlanden)	0,03	0,03	0,00	
Lg08 Nat, matig voedselrijk grasland	0,02	0,02	0,00	
ZGH3150baz Meren met krabbenscheer en fonteinkruiden, buiten afgesloten zeearmen	0,02	0,02	0,00	
H3140lv Kranswierwateren, in laagveengebieden	0,02	0,02	0,00	
ZGH3140lv Kranswierwateren, in laagveengebieden	0,01	0,02	0,00	
H7140A Overgangs- en trilvenen (trilvenen)	0,02	0,02	0,00	
H7210 Galigaanmoerassen	0,02	0,02	0,00	
ZGH91D0 Hoogveenbossen	0,01	0,01	0,00	

De Wieden

Habitattype	Hectare met hoogste verschil Situatie 1	Situatie 2	Verschil	Verschil op (bijna) overbelaste hexagonen*
H6410 Blauwgraslanden	0,01	0,01	0,00	
ZGH6410 Blauwgraslanden	0,01	0,02	0,00	
ZGH7140A Overgangs- en trilvenen (trilvenen)	0,01	0,01	0,00	
ZGH4010B Vochtige heiden (laagveengebied)	0,01	0,01	0,00	
Lg03 Zwakgebufferde sloot	0,01	0,01	0,00	-
Lg11 Kamgrasweide & Bloemrijk weidevogelgrasland van het rivieren- en zeekleigebied	0,03	0,03	0,00	-

Weerribben

Habitattype	Hectare met hoogste verschil Situatie 1	Situatie 2	Verschil	Verschil op (bijna) overbelaste hexagonen*
H91D0 Hoogveenbossen	0,02	0,02	0,00	
Lg05 Grote-zeggenmoeras	0,02	0,02	0,00	
H7140B Overgangs- en trilvenen (veenmosrietlanden)	0,02	0,02	0,00	
Lg02 Geïsoleerde meander en petgat	0,02	0,02	0,00	
Lg08 Nat, matig voedselrijk grasland	0,02	0,03	0,00	
H4010B Vochtige heiden (laagveengebied)	0,02	0,02	0,00	
H9999:34 Habitattype onbekend/onzeker KDW op basis meest kritische relevante type (H7140B).	0,02	0,02	0,00	
Lg07 Dotterbloemgrasland van veen en klei	0,02	0,02	0,00	
ZGH91D0 Hoogveenbossen	0,02	0,02	0,00	
ZGH3150 Meren met krabbenscheer en fonteinkruiden, buiten afgesloten zeearmen	0,02	0,02	0,00	
H7140A Overgangs- en trilvenen (trilvenen)	0,02	0,02	0,00	
H7210 Galigaanmoerassen	0,02	0,02	0,00	
H6410 Blauwgraslanden	0,02	0,02	0,00	
H3150 Meren met krabbenscheer en fonteinkruiden, buiten afgesloten zeearmen	0,01	0,02	0,00	
ZGH7140B Overgangs- en trilvenen (veenmosrietlanden)	0,01	0,01	0,00	
ZGH7140A Overgangs- en trilvenen (trilvenen)	0,02	0,02	0,00	
H3140 Kranswierwateren	0,01	0,01	0,00	

Weerribben

Habitattype	Hectare met hoogste verschil Situatie 1	Situatie 2	Verschil	Verschil op (bijna) overbelaste hexagonen*
ZGH3140 Kranswierwateren	0,01	0,01	0,00	
ZGH4010B Vochtige heiden (laagveengebied)	0,01	0,01	0,00	

Rottige Meenthe & Brandemeer

Habitattype	Hectare met hoogste verschil Situatie 1	Situatie 2	Verschil	Verschil op (bijna) overbelaste hexagonen*
H91D0 Hoogveenbossen	0,01	0,01	0,00	
H7140B Overgangs- en trilvenen (veenmosrietlanden)	0,01	0,01	0,00	
Lg07 Dotterbloemgrasland van veen en klei	0,01	0,01	0,00	
Lg05 Grote-zeggenmoeras	0,01	0,01	0,00	
H7140A Overgangs- en trilvenen (trilvenen)	0,01	0,01	0,00	
H7210 Galigaanmoerassen	0,01	0,01	0,00	
ZGH3150baz Meren met krabbenscheer en fonteinkruiden, buiten afgesloten zeearmen	0,00	0,01	0,00	
H6410 Blauwgraslanden	0,01	0,01	0,00	
H3150baz Meren met krabbenscheer en fonteinkruiden, buiten afgesloten zeearmen	0,00	0,01	0,00	
H4010B Vochtige heiden (laagveengebied)	0,00	0,01	0,00	

Uiterwaarden Zwarte Water en Vecht

Habitattype	Hectare met hoogste verschil Situatie 1	Situatie 2	Verschil	Verschil op (bijna) overbelaste hexagonen*
Lg08 Nat, matig voedselrijk grasland	0,01	0,01	0,00	
Lg11 Kamgrasweide & Bloemrijk weidevogelgrasland van het rivieren- en zeekleigebied	0,01	0,01	0,00	
Lg07 Dotterbloemgrasland van veen en klei	0,00	0,01	0,00	
H6510B Glanshaver- en vossenstaarthooilanden (grote vossenstaart)	0,00	0,01	0,00	
Lg10 Kamgrasweide & Bloemrijk weidevogelgrasland van het zand- en veengebied	0,01	0,01	0,00	-
H6410 Blauwgraslanden	0,00	0,01	0,00	

Zwarte Meer

Habitattype	Hectare met hoogste verschil Situatie 1	Situatie 2	Verschil	Verschil op (bijna) overbelaste hexagonen*
H6510B Glanshaver- en vossenstaarthooilanden (grote vossenstaart)	0,01	0,01	0,00	-

Drents-Friese Wold & Leggelderveld

Habitattype	Hectare met hoogste verschil Situatie 1	Situatie 2	Verschil	Verschil op (bijna) overbelaste hexagonen*
Lg13 Bos van arme zandgronden	0,01	0,01	0,00	
Lg14 Eiken- en beukenbos van lemige zandgronden	0,01	0,01	0,00	
H7110B Actieve hoogvenen (heideveentjes)	0,01	0,01	0,00	
H4010A Vochtige heiden (hogere zandgronden)	0,01	0,01	0,00	
H4030 Droge heiden	0,01	0,01	0,00	
H3160 Zure vennen	0,01	0,01	0,00	
H2320 Binnenlandse kraaiheibegroeiingen	0,01	0,01	0,00	
H9190 Oude eikenbossen	0,01	0,01	0,00	
H2310 Stuifzandheiden met struikhei	0,01	0,01	0,00	
H3130 Zwakgebufferde vennen	0,01	0,01	0,00	
H7150 Pioniervegetaties met snavelbiezen	0,01	0,01	0,00	
H6230vka Heischrale graslanden, vochtig kalkarm	0,01	0,01	0,00	
H2330 Zandverstuivingen	0,01	0,01	0,00	
Lg04 Zuur ven	0,00	0,01	0,00	
L4030 Droge heiden	0,00	0,01	0,00	

Holtingerveld

Habitattype	Hectare met hoogste verschil Situatie 1	Situatie 2	Verschil	Verschil op (bijna) overbelaste hexagonen*
H9190 Oude eikenbossen	0,01	0,01	0,00	
H4030 Droge heiden	0,01	0,01	0,00	
H2330 Zandverstuivingen	0,01	0,01	0,00	
H2310 Stuifzandheiden met struikhei	0,01	0,01	0,00	
H4010A Vochtige heiden (hogere zandgronden)	0,01	0,01	0,00	
H91D0 Hoogveenbossen	0,01	0,01	0,00	
H3130 Zwakgebufferde vennen	0,01	0,01	0,00	
H3160 Zure vennen	0,01	0,01	0,00	
H7150 Pioniervegetaties met snavelbiezen	0,01	0,01	0,00	
H6230vka Heischrale graslanden, vochtig kalkarm	0,01	0,01	0,00	
H2320 Binnenlandse kraaiheibegroeiingen	0,01	0,01	0,00	
H7110B Actieve hoogvenen (heideveentjes)	0,00	0,01	0,00	
ZGH4030 Droge heiden	0,00	0,01	0,00	
ZGH6230vka Heischrale graslanden, vochtig kalkarm	0,00	0,01	0,00	

Rijntakken

Habitattype	Hectare met hoogste verschil Situatie 1	Situatie 2	Verschil	Verschil op (bijna) overbelaste hexagonen*
Lg11 Kamgrasweide & Bloemrijk weidevogelgrasland van het rivieren- en zeekleigebied	0,00	0,01	0,00	
ZGLg11 Kamgrasweide & Bloemrijk weidevogelgrasland van het rivieren- en zeekleigebied	0,01	0,01	0,00	

Veluwe

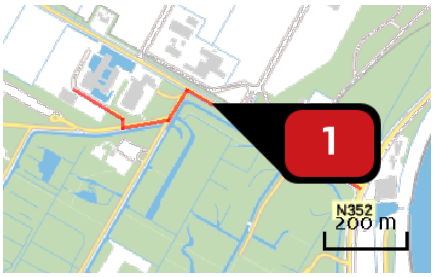
Habitattype	Hectare met hoogste verschil Situatie 1	Situatie 2	Verschil	Verschil op (bijna) overbelaste hexagonen*
Lg14 Eiken- en beukenbos van lemige zandgronden	0,00	0,01	0,00	

Olde Maten & Veerslootslanden

Habitattype	Hectare met hoogste verschil Situatie 1	Situatie 2	Verschil	Verschil op (bijna) overbelaste hexagonen*
Lg02 Geïsoleerde meander en petgat	0,01	0,01	0,00	
H7140B Overgangs- en trilvenen (veenmosrietlanden)	0,01	0,01	0,00	
Lg05 Grote-zeggenmoeras	0,01	0,01	0,00	
H6410 Blauwgraslanden	0,01	0,01	0,00	
H7140A Overgangs- en trilvenen (trilvenen)	0,00	0,01	0,00	-

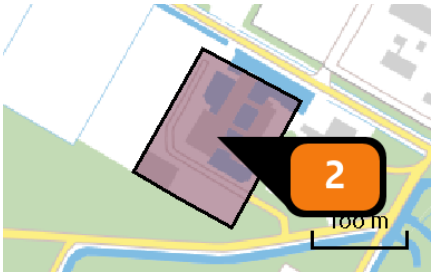
* Als de hoogste depositietoename plaatsvindt op een hexagoon waar géén sprake is van een (naderende) stikstofoverbelasting, dan is de hoogste toename op een hexagoon met wel een (naderende) stikstofoverbelasting in deze kolom weergegeven.

Emissie (per bron)
referentiesituatie



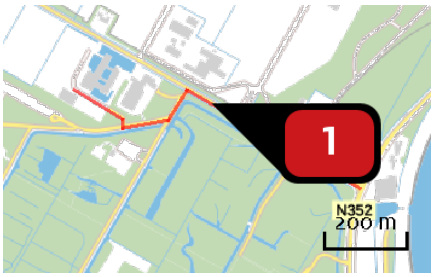
Naam	Wegverkeer
Locatie (X,Y)	191291, 521099
NOx	156,27 kg/j
NH3	7,99 kg/j

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen	Stof	Emissie
Standaard	Licht verkeer	900,0 / etmaal	NOx NH3	74,47 kg/j 6,65 kg/j
Standaard	Middelzwaar vrachtverkeer	60,0 / etmaal	NOx NH3	47,25 kg/j < 1 kg/j
Standaard	Zwaar vrachtverkeer	30,0 / etmaal	NOx NH3	34,55 kg/j < 1 kg/j



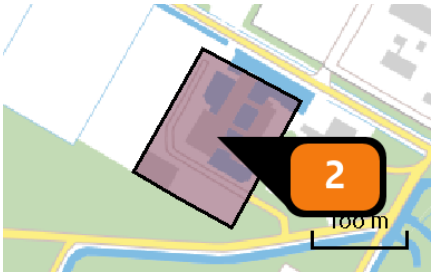
Naam	Kantoorgebouw
Locatie (X,Y)	191003, 521147
Uitstoothoogte	11,0 m
Oppervlakte	1,8 ha
Spreiding	5,5 m
Warmteinhoud	0,014 MW
Temporele variatie	Standaard profiel industrie
NOx	1.453,00 kg/j

Emissie (per bron)
plansituatie



Naam	Wegverkeer
Locatie (X,Y)	191291, 521099
NOx	102,90 kg/j
NH3	5,27 kg/j

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen	Stof	Emissie
Standaard	Licht verkeer	594,0 / etmaal	NOx NH3	49,15 kg/j 4,39 kg/j
Standaard	Middelzwaar vrachtverkeer	39,0 / etmaal	NOx NH3	30,71 kg/j < 1 kg/j
Standaard	Zwaar vrachtverkeer	20,0 / etmaal	NOx NH3	23,03 kg/j < 1 kg/j



Naam	Hotel
Locatie (X,Y)	191003, 521147
Uitstoothoogte	11,0 m
Oppervlakte	1,8 ha
Spreiding	5,5 m
Warmteinhoud	0,014 MW
Temporele variatie	Continue emissie
NOx	1.453,00 kg/j

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van:

AERIUS	versie 2020_20201013_1649cba239
Database	versie 2020_20201013_1649cba239

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:
https://www.aerius.nl/nl/factsheets/release/aerius-calculator-2020

Bijlage 4 Watertoets

datum 31-10-2019
dossiercode 20191031-37-21687

Geachte heer/mevrouw Jan - Jacob Posthumus,

U heeft de digitale watertoets doorlopen op de website www.dewatertoets.nl. De samenvatting in de email bevat de gegeven antwoorden op de vragen. Op basis van deze toets volgt u de procedure **geen waterschapsbelang**.

Waterparagraaf geen waterschapbelang
Hierbij ontvangt u de waterparagraaf voor de procedure geen waterschapsbelang. Deze is automatisch gegenereerd op basis van de antwoorden op vragen en het ingetekende plangebied. Deze waterparagraaf kunt u opnemen in de ruimtelijke onderbouwing van uw ruimtelijk plan.

Positief wateradvies en geen vooroverleg
Waterschap Zuiderzeeland geeft op basis van de door u gegeven antwoorden een positief wateradvies met daarbij een algemene opmerking die betrekking heeft op het bestemmen van waterbelangen. Wij willen u verzoeken de waterbelangen (o.a. oppervlaktewaterlichamen, waterkeringen en rioolwaterzuiveringen) die eventueel aanwezig zijn binnen het plangebied op een juiste manier te bestemmen of te reguleren. Het team Waterprocedures van het waterschap kan op uw verzoek daarover adviseren.

In verband met het beperkte waterschapsbelang achten wij het niet nodig om, aanvullend op de digitale watertoets, in het kader van het ambtelijk vooroverleg, als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit op de Ruimtelijke ordening met Waterschap Zuiderzeeland vooroverleg te voeren over het ruimtelijk plan dat betrekking heeft op deze ontwikkeling c.q. dit plangebied. Indien de relevante wateraspecten in het ruimtelijk plan goed bestemd of gereguleerd worden dan zien wij het ontwerp ruimtelijk plan met vertrouwen tegemoet. Deze kunt u zenden naar watertoets@zuiderzeeland.nl

Team Waterprocedures
Waterschap Zuiderzeeland
Lindelaan 20
Postbus 229
8200 AE Lelystad
(0320) 274 911
watertoets@zuiderzeeland.nl

Waterparagraaf geen waterschapsbelang

De initiatiefnemer heeft Waterschap Zuiderzeeland geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de procedure geen waterschapsbelang van de watertoets wordt toegepast. De planontwikkeling leidt niet tot effecten met betrekking tot de waterhuishouding of de afvalwaterketen. De relevante waterbelangen, zoals waterkeringen, rioolwaterzuiveringen en waterlichamen zijn opgenomen in de verbeelding en/of gereguleerd in de regels van het ruimtelijk plan. _____

Verklaring
Dit document is een automatisch gegenereerd bestand op basis van de door u ingevulde gegevens. U bent akkoord gegaan met de door u ingevulde gegevens en heeft verklaard dat alles naar waarheid is ingevuld.

Indien er wijzigingen in de planontwikkeling optreden die consequenties hebben voor het watersysteem dan verzoeken wij u contact op te nemen met het Waterschap Zuiderzeeland onder telefoonnummer (0320) 274 911 of via de email watertoets@zuiderzeeland.nl. Ook is het mogelijk de digitale watertoets opnieuw te doorlopen.

www.dewatertoets.nl

Bijlage 5 Wateradvies

DATUM
18 mei 2020

BEHANDELD DOOR
I. Gorlee

DIRECT NUMMER
06-46 91 99 07

WATERSCHAP ZUIDERZEELAND
UW WATERSCHAP

Gemeente Noordoostpolder
dhr. R. van Dalfsen
Postbus 155
8300 AD EMMELOORD

ONDERWERP
wateradvies voorontwerp omgevingsvergunning Hotel Waterloopbos Voorsterweg 28 te Marknesse

ONS ZAAKNUMMER
WPAD-00231

REGISTRATIENUMMER
WPAD-1405376551-11

BIJLAGEN
2

UW BRIEF VAN
14 april 2020

UW KENMERK
-

VERZONDEN

Geachte heer Van Dalfsen,

Op 14 april ontvingen wij uw verzoek om advies in het kader van ambtelijk vooroverleg. U wilt advies op de concept ruimtelijke onderbouwing voor de aanvraag omgevingsvergunning Hotel Waterloopbos. In deze brief geven wij ons advies in het kader van de watertoets.

Doel omgevingsvergunning
Met de omgevingsvergunning wordt het gebruik van gronden en gebouwen voor een horecafunctie in de vorm van een hotel mogelijk gemaakt. Dit in afwijking van de huidige bestemming 'Hoogwaardige onderzoek- en ontwikkelingsdoeleinden' in de geldende beheersverordening en de daaraan ten grondslag liggende juridische regeling uit het bestemmingsplan "Waterloopbos e.o.".

Wateradvies
Wij constateren dat de inhoud van de waterparagraaf niet correct is. Deze stelt dat het plan niet leidt tot effecten met betrekking tot de waterhuishouding of de afvalwaterketen en dat verder overleg niet noodzakelijk is.

Over de wijziging heeft informeel vooroverleg plaatsgevonden met de adviseur. Onze opmerkingen in dat kader zijn niet verwerkt. Ten opzichte van het informeel vooroverleg is ook nieuwe informatie toegevoegd, namelijk dat de parkeerplaatsen worden heringericht. De gewenste wijzigingen hebben gevolgen voor de waterhuishouding. Het beleidsthema Schoon water is van toepassing.

Wij vragen om volgende punten aan te vullen:
- Op basis van inhoudelijke beoordeling van de wijziging is de korte procedure van toepassing voor de watertoets. Toelichting over het watertoetsproces (wettelijke verplichting) opnemen.
- Voldoende water - wateroverlast: Aangeven dat de ontwikkeling is gelegen in landelijk gebied en dat de toename in verharding kleiner is dan 2.500 m² waardoor geen compensatieopgave bestaat.

ADRES WATERSCHAPSHUIS
Postbus 229 – 8200 AE Lelystad
Lindelaan 20 – 8224 KT Lelystad
www.zuiderzeeland.nl

T (0320) 274 911
waterschap@zuiderzeeland.nl

- Schoon water - goed omgaan met afvalwater:
  - Relevant streefbeeld en uitgangspunten toevoegen.
  - Toelichting op type verharding van herinrichting parkeerplaats, lozingsroute van dit afstromend hemelwater en kwantificeren van de toename in aantal verharde parkeerplaatsen (momenteel zijn de meeste parkeerplaatsen onverhard).
  - Wordt gebruik gemaakt van uitlogende bouwmaterialen.
  - Wijze van afvoer (en eventueel behandeling) van huishoudelijk en overig afvalwater dat ontstaat.

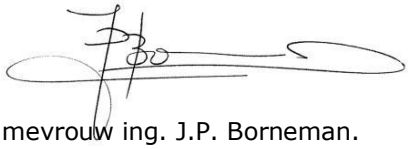
De streefbeelden etc. staan in de uitgangspuntennotitie van de uitgevoerde digitale watertoets. Bijgevoegd is de correspondentie met adviseur.

Vragen
Voor vragen kunt u contact opnemen met mevr. I. Gorlee. Vermeld hierbij ons zaaknummer: WPAD 231. Het telefoonnummer is 06 4691 9907 en het e-mailadres is watertoets@zuiderzeeland.nl.

Hoogachtend,

het college van Dijkgraaf en Heemraden,
namens dit college,

de teammanager Waterprocedures, Kennis en Advies
en plaatsvervangend afdelingsmanager Ontwikkeling,
Advies en Regie,



mevrouw ing. J.P. Borneman.

Bijlage 6 Overlegreactie provincie

Geachte heer ….,

Wij hebben van u een kennisgeving ontvangen conform artikel 3.3.1 Bro omtrent een omgevingsvergunning voor het in gebruik nemen van een bestaand bedrijfspand ten behoeve van een hotelfunctie (vergaderen, overnachten, etc.) aan de Voorsterweg 28.
Het projectgebied maakt deel uit van een bedrijfsverzamelpark voor high-techbedrijven, het zogenaamde Dyntes Tech Park. Deze ontwikkeling is gewenst conform ons recreatiebeleid aangezien er op dit moment niet zo'n functie aanwezig is voor de campus maar er wel vraag naar is.

U gaat tevens bij de gebiedsbescherming Wnb wel in op de Natura-2000gebieden, maar niet op het NNN. Wij verzoeken u wel aan te geven hoe deze ontwikkeling raakt aan omliggend NNN.
De verkeersafhandeling op het perceel is verder in orde.

Wij wensen u veel succes met de verdere voortgang van de procedure.

Met vriendelijke groet,

…
Beleidsadviseur RO
Provincie Flevoland
T 06-…
E ….

PROVINCIE FLEVOLAND

disclaimer
http://www.flevoland.nl/Informatie/Disclaimer-e-mail