

Ruimtelijke onderbouwing hotel Eext

 gemeente
Aa en Hunze



BügelHajema

Plek voor ideeën

Ruimtelijke onderbouwing hotel Eext

Inhoud

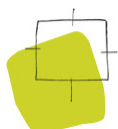
Rapport

Separaat bijgevoegd:

- Bodemonderzoek
- Archeologisch onderzoek
- Ecologisch onderzoek
- Watertoets

13 juli 2011

Projectnummer 010.00.14.33.00



Ideeën voor een plek

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
2	Planbeschrijving	7
2.1	Huidige situatie	7
2.2	Toekomstige situatie	8
3	Beleidskader	11
3.1	Provincie	11
3.2	Regio	11
3.3	Gemeente	11
4	Milieuaspecten	13
4.1	Milieuzonering	13
4.2	Geluid	13
4.3	Luchtkwaliteit	14
4.4	Bodem	16
4.5	Archeologie	16
4.6	Water	17
4.7	Externe veiligheid	17
4.8	Flora en fauna	18
5	Conclusie	21

Inleiding



De initiatiefnemer is van plan de bestaande boerderij op de locatie Hoofdstraat 10 te verbouwen tot kleinschalig hotel-restaurant met 8 tot 12 hotelkamers, een restaurant met plaats voor 40 gasten en ruimten voor kleine gezelschappen en vergaderingen.

In het vigerende bestemmingsplan voor het plangebied, bestemmingsplan Eext (Gemeente Anloo, vastgesteld op 28 oktober 1982 en goedgekeurd op 7 februari 1984), heeft het plangebied de bestemming AB-1 (bodemgebonden agrarische bedrijven).

De agrarische bedrijfsvoering is inmiddels beëindigd. In het voorontwerpbestemmingsplan Eext (17 augustus 2010) heeft het perceel de bestemming Wonen - 3. Tevens is voor het betreffende perceel een mogelijkheid opgenomen om de bestemming te wijzigen in de bestemming Horeca. Hierbij dient het te gaan om een horecabedrijf, waar in hoofdzaak maaltijden en/of logies worden verstrekt en waar doorgaans geen overlast voor het leefklimaat wordt veroorzaakt.

Inmiddels zijn er concrete plannen voor de vestiging van een horecagelegenheid op het perceel Hoofdstraat 10. Ter voorkoming van onnodige procedures heeft de gemeente er voor gekozen om in het ontwerpbestemmingsplan Eext voor het perceel Hoofdstraat 10 een horecabestemming op te nemen en de voorliggende ruimtelijke onderbouwning onderdeel te laten uitmaken van dit bestemmingsplan.

Deze ruimtelijke onderbouwning gaat in op de verantwoording van het planvoornemen met het oog op het beleid (provincie, regio en gemeente) en de verschillende milieuaspecten. Tevens wordt een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie gegeven.

Planbeschrijving 2

2.1

Huidige situatie

Hoofdstraat 10 ligt aan de westrand van de kern Eext. De navolgende figuren geven de ligging van de locatie weer.



De Hoofdstraat is de doorgaande weg van Eext en heeft een goede verbinding met het omliggende gebied van Eext.

Op het perceel is in de huidige situatie een karakteristieke boerderij aanwezig. De bebouwing staat in een groene setting, in de vorm van tuinaanleg. Het gehele perceel wordt omzoomd door bomen en struikgewas.



2.2

Toekomstige situatie

Algemeen

De locatie Hoofdstraat 10 biedt door haar landelijke ligging op de rand van Eext en de ruime tuin een goede mogelijkheid voor de exploitatie van een gelegenheid waar de gasten zich thuis kunnen voelen. De hotelgasten zullen naar verwachting voor 90% uit de Randstad komen, zij blijven eten en drinken en zullen daarmee voor 35% voor de restaurantbezetting zorgen. De overige 65% van de restaurantgasten komen uit een straal van 50 km rond Eext waarbij de steden Assen, Groningen en Emmen de kern vormen.

Bebouwing

Het bouwplan gaat uit van een vrijwel volledige herbouw van de schuur, de voorgevel zal worden behouden. In de schuur zullen de hotelkamers en vergaderfaciliteiten een plaats krijgen, alsmede een dienstwoning. De schuur wordt met 5 m verlengd ten opzichte van de huidige situatie. In het huidige woonhuis krijgt het restaurant een plaats.

Terreinrichting

De belangrijkste wijziging ten opzichte van het huidige gebruik van het perceel wordt gevormd door een parkeerterrein.

Uit de parkeerberekening conform de richtlijnen van het CROW blijkt dat er 29 parkeerplaatsen nodig zijn voor een hotel-restaurant van deze omvang.

Het is de bedoeling deze parkeerplaatsen voor het grootste deel aan de achterzijde van het perceel te situeren (26 parkeerplaatsen). Drie parkeerplaatsen en een plaats voor het laden/lossen zullen aan de zijkant van het gebouw worden gesitueerd. Voor de ontsluiting van de parkeerplaatsen zal de huidige ontsluiting (halfverhard) worden gebruikt.

Om de parkeerplaatsen in te passen, wordt een beukenhaag geplant rond het parkeerterrein (circa 1,5 m hoog) zodat de geparkeerde auto's aan het zicht worden onttrokken. Tevens wordt een lage beukenhaag rond de voortuin aangebracht. De parkeerplaatsen worden uitgevoerd in gebakken klinkers (bruin), dit is streekeigen voor het dorp Eext.

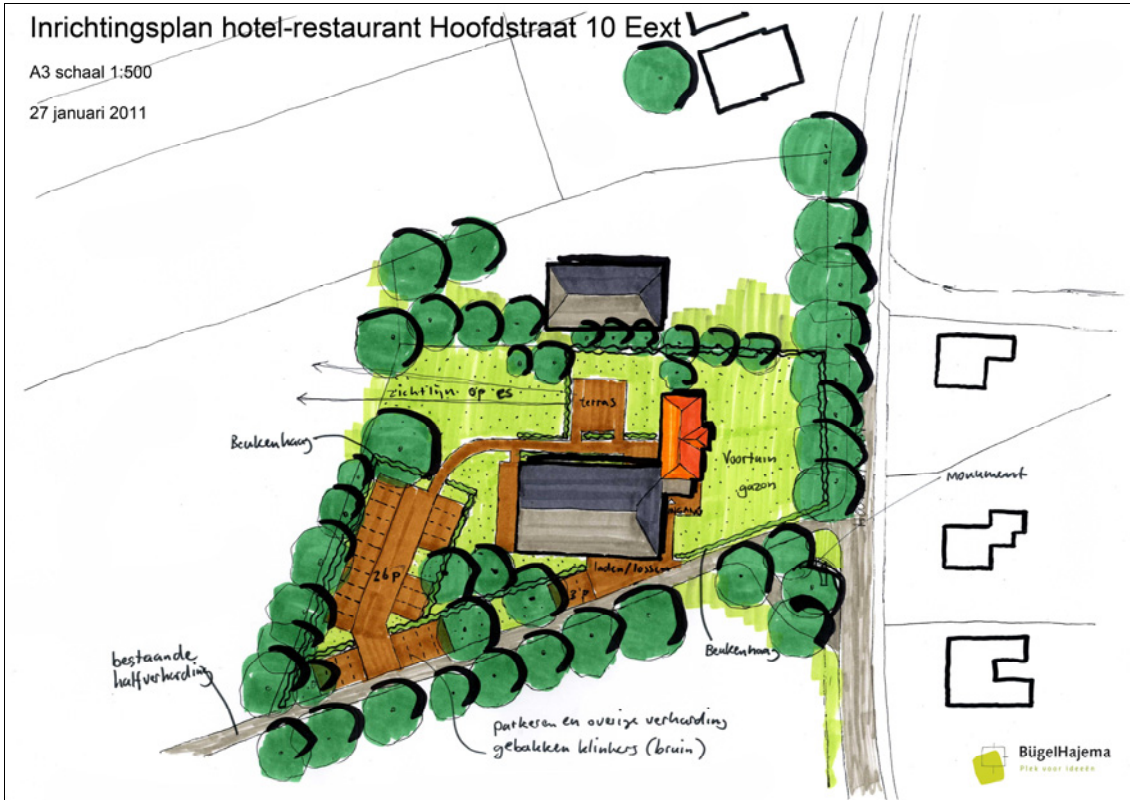
Aan de westzijde van het restaurant, noordelijk van het schuurgedeelte, wordt een terras aangelegd (circa 100 m²) die door een lage haag wordt afgescheiden van de rest van het erf. Het terras is door de ligging niet zichtbaar vanaf de Hoofdstraat, maar biedt wel een fraai uitzicht over de es van Eext.

De rest van het erf (inclusief de voortuin) wordt voorzien van gazon. Hiermee blijft het agrarische karakter van het erf intact.

Inrichtingsplan hotel-restaurant Hoofdstraat 10 Eext

A3 schaal 1:500

27 januari 2011



3.1

Provincie

In het nieuwe provinciale beleid (Omgevingsvisie, vastgesteld op 2 juni 2010) wordt toerisme gezien als een belangrijke economische pijler voor de provincie Drenthe. Drenthe moet aantrekkelijk blijven voor recreanten en toeristen. Eén van de provinciale belangen is om deze reden het verbeteren en vernieuwen van het bestaande aanbod van verblijfs- en dagrecreatie en van de toeristisch-recreatieve infrastructuur.

3.2

Regio

De kern Eext maakt deel uit van het Nationaal Landschap Drentsche Aa. Nationale Landschappen bieden onder andere ruimte voor de aanwezige regionale en lokale bedrijvigheid (inclusief niet-grondgebonden landbouwbedrijven en intensieve veehouderijen). De ruimte die er is voor de ontwikkeling van wonen, werken en recreatie dient te passen bij de schaal en het karakter van de plattelandskernen.

Een ander belangrijk element waar in het Nationaal Landschap op wordt ingezet is het behoud, en waar mogelijk, versterking van de cultuurhistorische waarden (identiteit gebied).

3.3

Gemeente

Op 16 december 2009 is de Toekomstvisie 2020 'Aa en Hunze Buitengewoon!' vastgesteld door de raad.

TOEKOMSTVISIE

In deze visie wordt als belangrijk punt genoemd het investeren en ontwikkelen van de recreatieve-toeristische sector: gericht op innovatie, samenhang, kwaliteit en profilering. Ook de gemeente ziet recreatie en toerisme als een belangrijke economische pijler met sterke kansen voor verdere ontwikkeling. Voor de Drentsche Aa en de Hondsrug wordt hierbij ingezet op een beheerste en kwalitatieve doorgroei.

Recent is de Economische Koersnota vastgesteld. Deze nota verwoordt onder meer de speerpunten ten aanzien van economische ontwikkelingen in de gemeente Aa en Hunze. In de nota wordt gesteld dat de sector recreatie en toerisme een belangrijke sector is binnen de gemeente en wordt gezien als een

ECONOMISCHE KOERSNOTA

economische pijler. Recreatie en toerisme bied naast banen ook extra draagvlak voor voorzieningen in de dorpen en draagt daarmee bij aan de leefbaarheid van het platteland.

Voor nieuwe bedrijfslocaties zitten mogelijkheden in vrijkomende (agrarische) bebouwing en functieverruiming.

BELEIDSNOTITIE KLEINSCHALIGE BEDRIJVGHEID

De Beleidsnotitie kleinschalige bedrijvigheid (2001) geeft het beleidskader voor de vestiging en verplaatsing van kleinschalige bedrijvigheid binnen de gemeente Aa en Hunze. Het gaat om de vestigingsmogelijkheden voor bedrijvigheid binnen of aan de rand van de dorpskernen. In navolging van het provinciaal beleid wil de gemeente Aa en Hunze, zoals eerder genoemd, ruimte bieden aan kleinschalige bedrijvigheid.

Binnen de kern Eext liggen, zoals beschreven in de nota, mogelijkheden voor de vestiging van nieuwe bedrijven in (voormalige) (agrarische) bedrijfsgebouwen of individuele, kleinschalige invullocaties¹. Invulling van deze locaties zal worden getoetst aan de hand van de uitgangspunten die in de beleidsnotitie zijn benoemd (onder meer ruimtelijke aspecten, milieuaspecten en ontsluiting).

TROP

In 2009 is het geactualiseerde Toeristisch Recreatief OntwikkelingsPlan Aa en Hunze (TROP) vastgesteld.

De kern Eext maakt deel uit van het gebied de Hondsrug. De opgaven in dit gebied zijn gericht op het openhouden van de open gedeelten van de Hondsrug, het oplossen van infrastructurele knelpunten bij recreatie en/of toerisme en recreatie met het oog op landschap/natuur.

Daarnaast zijn ten westen van de kern mogelijkheden aanwezig voor kleinschalige ontwikkeling van bestaande recreatiebedrijven. Vanwege de kleinschaligheid van het landschap worden grootschalige ontwikkelingen in dit gebied niet passend gevonden.

¹ Individuele invullocaties zijn bedrijfslocaties in de kern- of randzones van dorpen waar individuele invulling mogelijk is, hetzij in de vorm van functieverandering van bestaande panden, hetzij in de vorm van (passende) nieuwbouw.

4.1

Milieu zoning

Om te bepalen of het nieuwbouwplan met het oog op de milieusituatie voldoet aan de richtafstanden, is de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) geraadpleegd. Het gaat hierbij niet alleen om de milieuhinderlijke bedrijvigheid die een belemmering oplevert voor het nieuwbouwplan zelf, maar ook om de milieuhinder die het bedrijf zelf uitstraalt voor de omgeving.

Het plangebied ligt aan de Hoofdstraat, die deel uitmaakt van de 'hoofdinfrastructuur' van de kern Eext. Daarnaast is in de omgeving van het gebied sprake van functiemenging. Om deze redenen mag de milieuafstand met een categorie naar beneden worden gebracht.

Op circa 100 m ten noorden van het plangebied ligt een agrarisch bedrijf. Dit bedrijf valt onder het Besluit landbouw. Voor bedrijven die onder het Besluit landbouw vallen, dient een minimale afstand van 50 m te worden aangehouden tot geurgevoelige objecten. Het plangebied valt ruim buiten deze afstand, waardoor geen belemmeringen aanwezig zijn.

Overige milieuhinderlijke bedrijvigheid c.q. functies liggen op een dusdanig grote afstand tot de nieuwbouw dat hieromtrent geen belemmeringen aanwezig zijn.

Daarnaast wordt een hotel/restaurant ook aangemerkt als een milieuhinderlijk object. Conform de VNG-brochure heeft deze functie een grootste milieuafstand van 10 m. Met het oog hierop en het feit dat de milieucategorie met één categorie naar beneden kan, treden geen belemmeringen op voor de omgeving.

4.2

Geluid

In zijn algemeenheid kan worden gezegd dat de inrit bepalend is voor het aspect geluid. Wanneer het ontwerp concreet is en de exacte plaats van de inrit bekend is, zal nader aandacht worden besteed aan het aspect geluid. Op voorhand kunnen echter al wel uitspraken worden gedaan over het planvoornemen in relatie tot de Wet geluidhinder en in relatie tot het aantal verkeersbewegingen.

ALGEMEEN

WEGVERKEERSLAWAAI

Verblijfsrecreatieve voorzieningen worden, in het kader van de Wet geluidhinder, niet aangemerkt als geluidsgevoelige objecten. Voor deze functie hoeft geen geluidsonderzoek te worden uitgevoerd.

Een bedrijfswoning wordt wel aangemerkt als een geluidsgevoelig object. Echter, vanwege het feit dat de bedrijfswoning in het achterdeel van de bebouwing wordt opgericht en de reeds bestaande mogelijkheid om in de bebouwing een woning te realiseren, zijn ten aanzien van het wegverkeerslawaaï geen belemmeringen aanwezig.

VERKEERSBEWEGINGEN

In het kader van luchtkwaliteit is het aantal verkeersbewegingen bepaald dat het planvoornemen genereert. Per dag is een maximum van 105 extra verkeersbewegingen voorzien.

Deze verkeersbewegingen vinden verspreid over de dag plaats. Daarnaast is het plangebied vanuit twee zijden bereikbaar. Het verkeer zal dus worden verdeeld over deze twee wegen.

4.3

Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden.

Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen, zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit.

De ministerraad heeft op voorstel van de minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm.

In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

Het nieuwbouwplan zorgt voor een toename van het aantal motorvoertuigen per etmaal.

In de navolgende tabel is het verwachte aantal vervoersbewegingen voor de verschillende onderdelen van het plan weergegeven.

Onderdeel plan	Aantal vervoersbewegingen	Toelichting
Hotel (8 - 12 kamers)	15	Op basis van verkeerscijfers 4* hotel in centrum; gerekend met 12 kamers
Restaurant (40 plaatsen)	40	40 plaatsen (20 x 2 personen per tafel die met de auto komen, heen en terug)
Vergaderfaciliteiten	40	Gemiddeld 20 personen per vergadering/klein gezelschap
Dienstwoning	7	Burgerwoning
Levering producten	2	Eén vrachtwagen per dag

In totaal ligt het aantal extra vervoersbewegingen dat het planvoornemen per etmaal genereert rond de 105. Hierbij is uitgegaan van een maximale bezetting van de verschillende onderdelen van het complex.

Voor kleinere ruimtelijke plannen en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft het voormalige Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer in samenwerking met InfoMil de nibm-tool ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Met behulp van deze rekentool (mei 2010) is de toename van de stoffen NO₂ en PM₁₀ bepaald.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		105
Aandeel vrachtverkeer		5,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,17
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,03
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig		

Uit de berekeningen met de nibm-tool blijkt dat het plan de grens van 3% (een toename van 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) niet overschrijdt.

Het project moet derhalve worden beschouwd als een nibm-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven.

4.4

Bodem

Om de milieuhygiënische gesteldheid van de bodem te bepalen op het perceel Hoofdstraat 10 is een verkennend bodemonderzoek verricht (MUG Ingenieursbureau; projectnummer 93108110; 13 januari 2011).

Uit dit onderzoek is naar voren gekomen dat op milieuhygiënische gronden geen bezwaren zijn tegen de voorgenomen nieuwbouwplannen op zowel het perceel met het woonhuis als het perceel met de schuur.

Echter, bij eventueel grondverzet dient rekening te worden gehouden met mogelijk plaatselijk voorkomende (zintuiglijke) afwijkingen.

Het gehele onderzoek is separaat bijgevoegd.

4.5

Archeologie

INLEIDING Het planvoornemen brengt roeringen in de grond met zich mee. In het kader hiervan is een archeologisch onderzoek uitgevoerd (MUG Ingenieursbureau; projectnummer 93108110; 18 januari 2011). In het navolgende worden de resultaten van dit onderzoek weergegeven. Het gehele onderzoek is separaat bijgevoegd.

ONDERZOEK Uit het booronderzoek blijkt dat in de oostelijke en zuidelijke helft van het onderzoeksgebied een esdek aanwezig is. De overgang van esdek naar het dekzand vertoont sporen van vergraving of dierlijke activiteit. In een enkele boring is een restant van de B-horizont, de BC-horizont aanwezig. In twee boringen is de bovengrond vergraven. In geen van de boringen zijn archeologische indicatoren aangetroffen.

Het gebied waar de uitbreiding van de bebouwing plaatsvindt, maakt deel uit van het esdek. Indien in dit deel bodemingrepen plaatsvinden die dieper reiken dan 40 cm -mv wordt een vervolgonderzoek aanbevolen. In het overige deel van het gebied dat deel uitmaakt van het esdek worden de gronden niet dieper geroerd dan 40 cm -mv (ingrepen bestaan hoofdzakelijk uit de aanleg van erfverharding).

Afhankelijk van de uiteindelijke plannen en de funderingsdiepte van de huidige bebouwing kan het vervolgonderzoek bestaan uit een archeologische begeleiding van de sloop van de funderingen van de bestaande opstallen aangevuld met een proefsleuvenonderzoek op de nieuwbouwlocaties.

Voor het vervolgonderzoek is een goedgekeurd Programma van Eisen noodzakelijk.

4.6

Water

Sinds 1 november 2003 is het verplicht plannen te toetsen op water. Het doel van deze watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen.

De waterhuishouding bestaat uit de overheidszorg die zich richt op het op en in de bodem vrij aanwezige water, met het oog op de daarbij behorende belangen. Zowel het oppervlaktewater als het grondwater valt onder de zorg voor de waterhuishouding. Naast veiligheid en wateroverlast (waterkwantiteit) worden ook de gevolgen van het plan voor de waterkwaliteit en verdroging onderzocht. De belangrijkste beleidsdocumenten op het gebied van de waterhuishouding zijn het Nationaal Waterplan, Anders omgaan met water: Waterbeleid 21e eeuw, de Europese Kaderrichtlijn Water, Beleidslijn ruimte voor de rivier en de Nota Ruimte.

In het Nationaal Bestuursakkoord Water Actueel worden de gezamenlijke uitgangspunten geformuleerd voor een integraal waterbeleid in de 21e eeuw. De verantwoordelijkheid voor de te treffen waterhuishoudkundige maatregelen gericht op vasthouden, bergen en afvoeren van water ligt bij de initiatiefnemer en het waterschap (trits: kwantiteit) en het schoon houden, scheiden en zuiveren van water (trits: kwaliteit) ligt bij alle betrokkenen en het waterschap.

Het voorliggend plan is voor advies naar het waterschap Hunze en Aa's verzonden. In een uitgangspuntennotitie heeft het waterschap aangegeven hoe in het voorliggend plan met de waterhuishouding dient te worden omgegaan.

Bij de uiteindelijke uitvoering van het planvoornemen worden de genoemde uitgangspunten in acht gehouden c.q. invulling aan gegeven.

De gehele uitgangspuntennotitie is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

4.7

Externe veiligheid

In en nabij de kern Eext zijn enkele buisleidingen aanwezig waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Deze leidingen liggen op een dusdanig grote afstand van het plangebied dat geen belemmeringen optreden ten aanzien van het planvoornemen.

Ook ligt het plangebied op voldoende afstand van de wegen waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd (N33 en N34), waardoor hieromtrent ook geen belemmeringen optreden.

Risicovolle inrichtingen zijn niet aanwezig in en in de omgeving van Eext.

.M. INLEIDING

ONDERZOEK

4.8

Flora en fauna

INLEIDING Vanwege de ontwikkelingen die plaatsvinden op het perceel Hoofdstraat 10, waaronder de verbouw van de huidige bebouwing en veranderingen op het erf, is een ecologisch onderzoek verricht naar de aanwezige waarden (Tonckens Ecologie; Flora en Fauna onderzoek Hoofdstraat 10 te Eext, Quickscan; 11 januari 2011). De resultaten van dit onderzoek zijn in het navolgende weergegeven en het gehele rapport is separaat bijgevoegd.

ONDERZOEK Rond de boerderij zijn diverse beschermde soorten aanwezig. Het voorkomen van beschermde soorten betekent dat hiermee bij sloop-, bouw- en renovatiewerkzaamheden rekening moet worden gehouden. De navolgende conclusies en aanbevelingen komen uit het onderzoek naar voren.

Bosgeelster

De gemeente Aa en Hunze vraagt extra aandacht voor bosgeelster. Dit is geen wettelijk beschermde soort. Aangezien de soort slechts een korte periode bovengronds zichtbaar is en (ver)bouwwerkzaamheden de groeiplaatsen ook buiten deze periode kunnen verstoren, is het wenselijk om in de periode maart-mei de aanwezigheid vast te stellen. Indien de soort wordt vastgesteld, zou de groeiplaats kunnen worden gemarkeerd, zodat hiermee rekening kan worden gehouden.

Amfibieën

De aanwezige soorten in het plangebied zijn licht beschermd. Hiervoor geldt een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkelingen. In het kader van de algemene zorgplicht wordt aanbevolen het poeltje buiten de voortplantingsperiode te dempen. Daarnaast wordt er een aanbeveling gedaan voor het realiseren van een nieuwe poel.

Huismus

Mogelijk heeft huismus nestplaatsen onder de dakpannen. Aanvullend onderzoek is noodzakelijk om de aanwezigheid vast te stellen en een indicatie te verkrijgen van het aantal nestplaatsen.

Kerkuil

Er volgen geen consequenties uit de afwisselende aanwezigheid van kerkuil. Er wordt een aanbeveling gedaan voor het realiseren/opvangen van een nestkast.

Broedvogels

Voor broedvogels in het algemeen dient bij het uitvoeren van de werkzaamheden rekening te worden gehouden met het broedseizoen.

Vleermuizen

Met betrekking tot de werkzaamheden aan het woonhuis is aanvullend onderzoek naar de aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen noodzakelijk.

Uit het onderzoek is naar voren gekomen dat aanvullend moet worden gekeken naar het voorkomen van bosgeelster, huismus en vleermuis.

AANVULLEND ONDERZOEK

Deze aanvullende onderzoeken zijn in de periode van april 2011 tot juni 2011 uitgevoerd (Tonckens Ecologie; Flora en Fauna onderzoek Hoofdstraat 10 Eext, aanvullend onderzoek; 9-6-2011). Dit onderzoek is bijgevoegd bij deze ruimtelijke onderbouwing.

Uit het onderzoek naar de bosgeelster is naar voren gekomen dat deze niet in het plangebied voorkomt. Ook de huismus en/of nesten hiervan zijn niet waargenomen.

Wel is geconcludeerd dat het voorhuis van de boerderij een mogelijke verblijfplaats is van vleermuizen. Bij eventuele verbouwwerkzaamheden dient hiermee rekening te worden gehouden.

Conclusie 5

Uit de voorgaande beschrijvingen van het relevante beleid en de milieuaspecten is geconcludeerd dat het planvoornemen past binnen de beleidskaders van de provincie en de gemeente; ook is het plan aanvaardbaar en uitvoerbaar wat betreft de in hoofdstuk 4 beschreven milieuaspecten.

Beleid

Op grond van het beschreven beleid kan worden geconcludeerd dat het planvoornemen past binnen het beleid van zowel de provincie en regio als de gemeente.

Uit de verschillende beleidsstukken van deze organen blijkt dat de ontwikkeling van recreatieve voorzieningen (zowel verblijfsrecreatie als dagrecreatie) een belangrijk speerpunt is.

De ontwikkeling van een hotel past binnen dit speerpunt. Hoewel de kern Eext in een recreatief rijke omgeving ligt, zijn in de kern zelf weinig recreatieve voorzieningen aanwezig. Gezien het verwachte aantal toeristen dat de nieuwe functie genereert, betekent dit eveneens een economische impuls voor de kern Eext.

Daarnaast is een ander speerpunt binnen het beleid 'het behoud en versterking van cultuurhistorische waarden'. Het pand op het perceel Hoofdstraat 10 is aangemerkt als een karakteristiek gebouw. Door de nieuwe invulling van het pand en het behoud van de uiterlijke verschijningsvorm, wordt voorkomen dat het pand verloederd raakt en wordt de cultuurhistorische waarde gehandhaafd.

Milieuaspecten

Met het oog op de milieuaspecten is het plan uitvoerbaar. Uit de verschillende onderzoeken blijkt dat het planvoornemen niet wordt belemmerd door de omgeving en ook zelf geen hinderlijke effecten heeft op de omgeving.

Colofon

Opdrachtgever
Gemeente Aa en Hunze

Contactpersoon
De heer G. Ebels

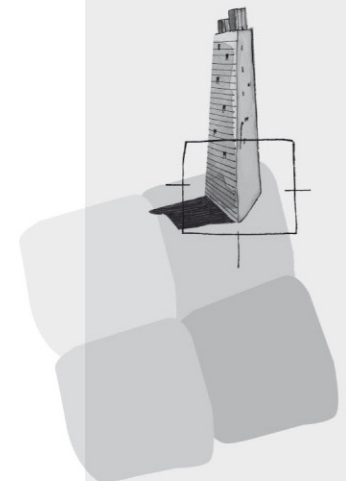
Rapport
BügelHajema Adviseurs

Fotografie
BügelHajema Adviseurs

Projectleiding
Mevrouw L. Smoors
BügelHajema Adviseurs

Supervisie
De heer F. Wiersma
BügelHajema Adviseurs

Projectnummer
010.00.14.33.00



BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordening en Milieu BNSP
Vaart nz 48-50
Postbus 274
9400 AG Assen
T 0592 316 206
F 0592 314 035
E assen@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort