

Raadsvoorstel

AGENDAPUNT NO. 8.

Voorstel tot ongewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied Aalten 2007, zwembad en wellnesscentrum 't Walfort.

AAN DE RAAD

Samenvatting

Het bestemmingsplan Buitengebied Aalten 2007, zwembad en wellnesscentrum 't Walfort voorziet in de mogelijkheid van realisatie van een wellnesscentrum bij zwembad 't Walfort. U wordt voorgesteld om dit bestemmingsplan vast te stellen.

Inleiding

In januari 2011 heeft de toenmalige gemeenteraad in het kader van de aanbestedingsprocedure van zwembad 't Walfort in Aalten een voorkeur uitgesproken voor een scenario waarbij de mogelijkheid wordt gegeven om het recreatiebad te sluiten en een commerciële functie wordt toegevoegd. Op deze basis heeft het college in de zomer van 2012 besloten de exploitatie van zwembad 't Walfort te gunnen aan ConeGroup te Zeddam. De ConeGroup wil een modern, commercieel wellnesscentrum realiseren, naast een goed geoutilleerd maatschappelijk zwembad.

Om dit te bereiken heeft ConeGroup in april 2013 een verzoek gedaan om herziening van het bestemmingsplan. Het bedrijf wil de plannen in twee fasen uitwerken:

1. huidige recreatiebad omvormen tot sauna- en wellnessactiviteiten, inclusief restaurant;
2. uitbreiding van het bestaande gebouw met nieuwbouw van twee verdiepingen van 700 m² en een herschikking van de wellnessactiviteiten, inclusief restaurant.

Het geldende bestemmingsplan Buitengebied Aalten 2004/2007 biedt mogelijkheden om de uitbreiding te realiseren, maar de wellnessactiviteiten zijn niet op grond van dit plan mogelijk.

Het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Aalten 2007, zwembad en wellnesscentrum 't Walfort heeft met ingang van 20 december 2013 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn er drie zienswijzen ingediend. Geen van deze zienswijzen leiden tot wijziging van het plan.

U wordt voorgesteld om het bestemmingsplan Buitengebied Aalten 2007, zwembad en wellnesscentrum 't Walfort vast te stellen.

Beschrijving beleidsterrein inclusief toepasselijke regelgeving

Op de vaststelling van het bestemmingsplan is artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing.

Inhoudelijke toelichting op het voorstel

Locatie

Een wellnesscentrum vraagt om privacy en omwonenden willen geen overlast. 't Walfort wordt aan alle zijden omsloten door een manshoge groene wal. Daarnaast is het bestaande zwembadgebouw zo te splitsen dat er vanuit het maatschappelijke zwembad geen zicht is op de onderdelen die horen bij het wellnesscentrum. Hierdoor is het terrein en bebouwing van 't Walfort goed geschikt voor deze

functie.

Recreatieareaal

De Aaltense verblijfsrecreatie wordt aantrekkelijker door de vergroting van de dagbestedingsmogelijkheden. Een wellnesscentrum verlengt daarbij het recreatieseizoen. Bezoekers van 't Walfort zijn ook potentiële bezoekers van alles wat Aalten en Bredevoort te bieden heeft op toeristisch-recreatief gebied.

Groene wal

In het kader van de Cultuurhistorische Analyse die in 2013 door bureau MAB is uitgevoerd, is 't Walfort aangeduid als cultuurhistorisch waardevolle structuur. 't Walfort wordt genoemd als een werkverschaffingsproject uit de jaren dertig van de vorige eeuw 'met een zeer fraai buitenbad als resultaat'. De initiatiefnemer laat in zijn plannen zien dat hij beoogt de groene wal, die ook en bosbestemming heeft, volledig in tact te laten.

Milieueffecten

Uit een eerste beschouwing door ons team Omgevingsvergunningen blijkt dat van een combinatie van een wellnesscentrum en zwembad geen onevenredige milieuoverlast te verwachten is op gevoelige functies in de omgeving.

Verkeerseffecten

Berekend is dat na realisatie van fase 2 maximaal 750 motorvoertuigen per etmaal over de verbindingsweg richting de Walfortlaan zullen gaan. Deze weg kan vele malen meer motorvoertuigen verwerken. Door de scheiding van fietsers van het gemotoriseerde verkeer is de verkeerveiligheid niet in het geding. Met betrekking tot de VRI bij de N318 kan worden aangegeven dat het wellnesscentrum een voorziening is waar het verkeer verspreid wordt over de gehele dag. Hierdoor zal de toenemende wachttijd voor oprijdend verkeer tijdens de spits minimaal zijn.

Parkeren

In de huidige situatie zijn er 73 parkeerplaatsen aanwezig. Op basis van de algemeen aanvaarde CROW-parkeerkentallen, uitgaande van de voorgestelde maximale bestemmingsplanmogelijkheden, moet voorzien worden in 195 parkeerplaatsen. De initiatiefnemer heeft laten zien dat dit aantal binnen de groene wal goed haalbaar is. Eventuele uitbreidingsruimte van het aantal parkeerplaatsen is te realiseren door 1/3e deel van het buitenbad zodanig aan te passen dat het bruikbaar is als parkeerplaats.

In het bestemmingsplan is een regeling opgenomen die zorg draagt dat er bij nieuwbouw voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn om parkeeroverlast in de hand te kunnen houden.

Wellnessmarkt

26% van de volwassen bevolking is een 'reguliere' wellnessbezoeker. In het primaire marktgebied (bepaald op 30 autominuten) wonen circa 640.000 mensen. De belangrijkste concurrenten in dit gebied zijn Bahia in Bocholt, Sauna Wellness in Winterswijk. Aan de hand van een concurrentiekrachtmodel is een theoretische maximale bezoekpotentie van 't Walfort bepaald. De ondernemer maakt aannemelijk dat er sprake is van een gezonde marktsituatie, waarbij er wel aandacht moet zijn voor de marktwerking van de beide kanten van de grens.

Maatschappelijk pakket

Uitgangspunt van de aanbesteding was dat de exploitant 't Walfort beschikbaar houdt als zwemvoorziening voor de inwoners en bezoekers van de gemeente en tevens het maatschappelijk pakket van activiteiten garandeert. Op basis van de gunning is een exploitatieovereenkomst voor zwembad 't Walfort (en zwembad 't Blauwe Meer) gesloten tussen de gemeente Aalten en Cone Aalten BV. ConeGroup bevestigt in de aanvraag het maatschappelijk pakket te willen uitvoeren.

Bereikbaarheid hulpdiensten

In het geval van calamiteiten bestaat er in de bestaande situatie een risico dat bijvoorbeeld een brandweerauto vast komt te zitten in de Dennenoord, door geparkeerd staande auto's. Dit risico is voor het ons niet acceptabel. Daarom hebben wij het besloten om hier een dubbelzijdig parkeerverbod in te stellen ter hoogte van de huisnummers 1 t/m 23. Dit besluit heeft een aparte procedure doorlopen met bezwaarmogelijkheid.

Zienswijzen

Vanaf 20 december 2013 heeft gedurende zes weken het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Aalten 2007, zwembad en wellnesscentrum 't Walfort ter inzage gelegen. Hierop zijn drie zienswijzen binnengekomen. De belangrijkste opmerkingen uit deze zienswijzen zijn de volgende:

- a. riool wordt zwaarder belast door meer spoelwater;
- b. er gaan meer en grotere vrachtauto's met zwavelzuur en chloor rijden naar 't Walfort;
- c. de ervaring leert dat er wel degelijk verkeerspieken zijn door een wellnesscentrum;
- d. ontheffing op - of bezwaar tegen het voorgenomen parkeerverbod;
- e. overlast/opstoppen als gevolg van bouwverkeer;
- f. een gevaarlijke situatie boven de toegangspoort.

Wij stellen u voor om deze zienswijzen als volgt te beoordelen.

- a. 't Walfort heeft als zweminrichting te voldoen aan de wettelijke verplichting voor het verversen van het zwemwater (met chemicaliën) per bezoeker. De norm hiervoor is minimaal 15 liter verversed water per bezoeker. Het huidige feitelijk verbruik ligt tussen de 25 tot 30 liter per bezoeker. Rekening houdend met de aanwezige zwembadinstallatie is het niet nodig de spoelbeurten na verbouwing uit te breiden. Op dit moment wordt 2 keer per week gespoeld. Dit heeft geen gevolgen voor de belasting van het riool.
- b. Na de realisatie van de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, zullen er niet meer en grotere transporten van zowel 'chloor' als zwavelzuur gaan plaatsvinden.
- c. Wij stellen dat het wellnesscentrum geen voorziening is die op bepaalde tijden een aantrekkende werking heeft waardoor het verkeer wordt verspreid over de gehele dag. Hierdoor zal de toenemende wachttijd voor oprijdend verkeer tijdens de spits minimaal zijn. Mochten er toch pieken ontstaan als gevolg van het wellnessbezoek, dan zijn deze niet te verwachten in de spitsuren. Hierdoor is het niet aannemelijk dat de aansluiting van de Walfortlaan op de N318 vast zal lopen.
- d. Het parkeerverbod in de Dennenoord is geen zaak die het bestemmingsplan regelt. Het verkeersbesluit ligt ter inzage van 25 februari tot en met 7 april 2014. Indieners zijn per brief op de hoogte gesteld van deze ter inzagelegging (met mogelijkheid voor bezwaar).
- e. Bouw personeel moet, voor zover mogelijk, via de toegangspoort naar 't Walfort rijden. Zwaarder bouw- en vrachtverkeer moet via de Dennenoord worden afgewikkeld. De verwachting is dat de bouwactiviteiten niet tot dussdanige verkeersaantallen leidt, dat dit opstoppen in de Dennenoord en aanliggende wegen doet veroorzaken. Bovendien is de overlast tijdelijk van aard. Eventuele knelpunten kunnen daarnaast in goed onderling overleg opgelost worden.
- f. De situatie boven de toegangspoort heeft onze aandacht. Wij zullen dit ter plaatse beoordelen en, als het nodig is, in overleg met de initiatiefnemer treden om hier de veiligheid te verbeteren.

Geen van de zienswijzen geeft aanleiding voor wijzigingen in het plan. Voor een complete weergave van de reacties en een uitgebreide beoordeling van de zienswijzen wordt u verwezen naar de bijgevoegde Commentaarnota.

Alternatieve beleidskeuzes

U bent vrij om een bestemming niet vast te stellen. Echter, het geldende bestemmingsplan biedt al mogelijkheden om de gewenste uitbreiding te realiseren, maar de wellnessactiviteiten zijn niet op grond van dit plan mogelijk. In januari 2011 heeft de toenmalige gemeenteraad in het kader van de aanbestedingsprocedure van zwembad 't Walfort in Aalten een voorkeur uitgesproken voor een scenario waarbij de mogelijkheid wordt gegeven om het recreatiebad te sluiten en een commerciële functie wordt toegevoegd. Een initiatief dat binnen deze kaders past, ligt nu aan u voor.

Financiële consequenties

Met betrekking tot gemeentelijke kosten wordt de ambtelijke medewerking gedekt door de bestemmingsplanleges. Ter voorkoming van planschade is een planschadeovereenkomst ondertekend.

Participatie en Communicatie

De terinzagelegging van de plannen voor het Walfort en de inloopavond is op gebruikelijke wijze aangekondigd in de Staatscourant, de plaatselijke huis-aan-huisbladen en onze internetsite. Ook de vaststelling van het bestemmingsplan wordt via deze kanalen kenbaar gemaakt.

Vorbereiding

Naar aanleiding van de aankondiging van de voorbereiding van het plan heeft het plan ter inzage

gelegen van 6 tot en met 19 september 2013. Hierop kon iedereen reageren. Hierop zijn 5 reacties ontvangen.

Inloopavond

Op 11 september 2013 is een inloopavond georganiseerd. Deze avond is bezocht door enkele tientallen geïnteresseerden, voornamelijk omwonenden.

Indieners zienswijzen

Op 28 oktober 2013 zijn er op ambtelijk niveau gesprekken geweest met enkele omwonenden van de Dennenoord. Het ging in dit gesprek vooral over de verkeerssituatie in de Dennenoord. Deze omwonenden hebben in de ontwerpfase verder geen zienswijze meer ingediend.

Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 20 december 2013 tot en met 30 januari 2014 ter inzage gelegen. In deze periode konden belanghebbenden een zienswijze indienen. Onder de bovenstaande kop 'Inhoudelijke toelichting op het voorstel' wordt ingegaan op de drie ingediende zienswijzen.

Vervolgstappen inclusief tijdspad

8-4-2014	Ronde tafelgesprek Ruimte
22-4-2014	Raadsbehandeling
13-6-2014	Inwerkingtreding bestemmingsplan

Bijlagen

1. Ontwerp bestemmingsplan Buitengebied Aalten 2007, zwembad en wellnesscentrum 't Walfort
2. Nota zienswijzen Bestemmingsplan Buitengebied Aalten 2007, zwembad en wellnesscentrum 't Walfort

Aalten, 18 maart 2014

Burgemeester en wethouders,

J. Nobel
secretaris

G. Berghoef
burgemeester

De raad van de gemeente Aalten

dat het ontwerp van het bestemmingsplan Buitengebied Aalten 2007, zwembad en wellnesscentrum 't Walfort met ingang van vrijdag 20 december 2013 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen en gedurende deze termijn gelegenheid is geboden om zienswijzen in te dienen op dit plan;

dat er drie zienswijzen zijn ingebracht tegen het ontwerp van dit bestemmingsplan;

dat deze zienswijzen tijdig zijn ingekomen gedurende de termijn van terinzagelegging;

dat deze zienswijzen geen aanleiding geven om het bestemmingsplan aan te passen;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 18 maart 2014;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening;

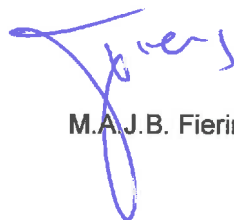
B E S L U I T :

1. de ingediende zienswijze(n) af te handelen zoals in de Nota zienswijzen bestemmingsplan Buitengebied Aalten 2007, zwembad en wellnesscentrum 't Walfort;
2. het bestemmingsplan Buitengebied Aalten 2007, zwembad en wellnesscentrum 't walfort, zoals dat is vervat in de bestandenset met de planidentificatie NL.IMRO.0197.BP00070-VG01.gml ongewijzigd vast te stellen;
3. geen exploitatie vast te stellen.

AALTEN, 22 april 2014

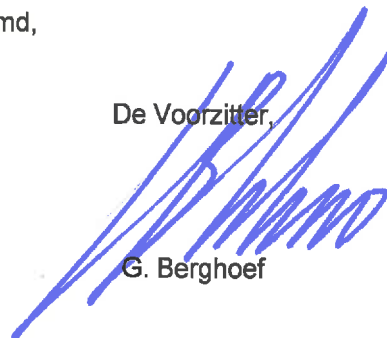
De Raad voornoemd,

De Griffier,



M.A.J.B. Fiering

De Voorzitter,



G. Berghoef