

OVERWEGINGEN

Overwegingen bouwen

1. Het bouwplan is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan Thermen Bussloo. Wij hebben besloten hieraan medewerking te verlenen met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3 van de Wabo voor het realiseren van een banjasauna, zoutwaterbad en een toiletgroep.
2. Tussen 7 maart 2018 en 18 april 2018 heeft het ontwerp van dit besluit ter inzage gelegen. Iedereen had in deze periode de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.
3. Naar oordeel van ons college voldoet het bouwplan aan redelijke eisen van welstand. Dit wordt mede ondersteund door het advies van het Gelders Genootschap.
4. Het bouwplan voldoet aan de bepalingen in de Bouwverordening en het Bouwbesluit.
5. Op de aanvraag zijn geen reacties van belanghebbenden binnengekomen.

Overwegingen afwijken bestemmingsplan

1. Het bouwplan is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan Thermen Bussloo. Wij hebben besloten hieraan medewerking te verlenen met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3 van de Wabo voor het realiseren van een banjasauna, zoutwaterbad en een toiletgroep.
2. Tussen 7 maart 2018 en 18 april 2018 heeft het ontwerp van dit besluit ter inzage gelegen. Iedereen had in deze periode de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.
3. Voor het bouwplan is een ruimtelijke onderbouwing geschreven waarin het plan stedenbouwkundig beoordeeld en positief bevonden is.
4. Na belangenafweging is gebleken dat het belang van de aanvrager van doorslaggevende betekenis is, dit blijkt uit het volgende:
 - de belangen van derden worden in redelijkheid niet onevenredig geschaad.
 - de afwijking heeft in redelijkheid geen nadelige invloed op het woongenot van derden.
 - de afwijking heeft in redelijkheid geen nadelige invloed op de verkeersveiligheid.

VOORSCHRIFTEN

1. De werkzaamheden uit te voeren volgens de bijgevoegde gewaarmerkte tekeningen en bijlagen.
2. Voorafgaand aan de volgende werkzaamheden contact opnemen met de vakgroep Vergunningen en Handhaving:
 - bij aanvang van de bouw/verbouwing;
 - twee dagen voor aanvang van het ontgraven;
 - één dag voor het inbrengen van de funderingspalen/grondverbetering;
 - één dag voor aanvang van het storten van beton (**zie ook de bijlage met randvoorwaarden**);
 - bij voltooiing van de bouw/verbouwing.

U kunt hiervoor telefonisch contact opnemen met de heer Egbert Poortman, 06 – 21 81 07 13 of een email sturen naar bouwtoezicht@voorst.nl. Vermeldt u hierbij het registratienummer.
3. De detailberekeningen en –tekeningen ten behoeve van de uitvoering uiterlijk drie weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden aanleveren. Deze tekening dienen voorzien te zijn van een goedkeuringsstempel van de hoofdconstructeur.

Tot deze detailberekeningen en –tekeningen worden onder meer gerekend:

 - wapeningsberekeningen en –tekeningen van in het werk gestorte en geprefabriceerde betonconstructies;
 - detailberekeningen en –tekeningen van niet tot de hoofdlijn van de constructie behorende delen van beton-, staal- en houtconstructies;
 - detailberekeningen en –tekeningen van verbindingen en verankering van beton-, staal- en houtconstructies;
 - detailberekeningen en –tekeningen van constructief metselwerk.

U kunt hiervoor de gegevens mailen naar omgevingsvergunning@voorst.nl. Vermeldt u hierbij het registratienummer.
4. In geval van gewijzigd uitvoeren van de bouwconstructie, drie weken voor aanvang van de werkzaamheden alsnog de berekeningen en tekeningen indienen van de belastingen en belastingcombinaties en de uiterste grenstoestand van de bouwconstructie.
5. Pas starten met de werkzaamheden nadat de bovenstaande gegevens door ons zijn goedgekeurd.
6. Het uitzetten van de banjasauna, zoutwaterbad en toiletgroep laat uitvoeren door de gemeente. Hiervoor dient u contact op te nemen met de heer Ton Romeijn van de vakgroep Vastgoedinformatie. Hij is telefonisch bereikbaar onder nummer (0571) 27 93 65.
7. De onderhoudssituatie van het openbaar terrein ter plaatse van de bouw voor aanvang van de werkzaamheden laten opnemen. Hiervoor tijdig contact opnemen met de heer Jan-Willem Spijkerboer van de vakgroep Buitendienst Openbaar grondgebied. Hij is telefonisch bereikbaar onder nummer (0571) 27 93 29.

Bij oplevering van de bouw het openbaar terrein weer op laten nemen. Dan geconstateerde gebreken ten opzichte van de opname voor de bouw worden op kosten van de aanvrager verholpen. Gevaarlijke situaties tijdens de bouw moeten op aanzegging van de gemeente direct opgelost worden. Als de onderhoudssituatie voor de bouw niet wordt opgenomen gaan wij ervan uit dat deze optimaal was.
8. Bouwmaterialen en/of een bouwkeet op eigen terrein plaatsen. Is hier geen mogelijkheid voor en is gebruik van openbaar terrein noodzakelijk dan is hiervoor een vergunning vereist. Deze kunt u aanvragen bij de vakgroep Groen en Infrastructuur.
9. De toegankelijkheid van het openbaar terrein tijdens de bouw waarborgen.
10. Grondwateronttrekking (-en lozing) bekend maakt bij Waterschap Vallei en Veluwe. Voor het indienen van meldingen of vergunningaanvragen kan gebruikt gemaakt worden van het Omgevingsloket Online via www.omgevingsloket.nl.
11. Een klic-melding wordt aangevraagd als u de grond mechanisch gaat roeren. Deze kunt u aanvragen bij het Kadaster. Wanneer u met een spade of schop de grond gaat roeren is dit niet mechanisch en hoeft u dus geen klic-melding aan te vragen.
12. Men dient bij bodemverstorende activiteiten alert te zijn op de aanwezigheid van archeologische waarden (vondstmateriaal en grondsporen). Bij het aantreffen van deze waarden moeten de werkzaamheden onmiddellijk worden gestaakt. De vondst moet direct worden gemeld aan de heer Willem van Oorschot of mevrouw Miriam Schneiders van de vakgroep Cultuurhistorie, Archeologie en Monumenten.

RANDVOORWAARDEN

Fundatie

U dient de fundatie op deugdelijke wijze uit te voeren. Dat houdt onder andere in dat er een bekisting gesteld wordt en de wapening op juiste wijze met afstandhouders aangebracht wordt. Een ondeugdelijke uitvoering kan niet worden geaccepteerd.

Situatie en gebruik openbaar terrein:

De onderhoudssituatie van het openbaar terrein ter plaatse van de bouw moet voor aanvang van de werkzaamheden opgenomen worden. Bij oplevering van de bouw moet het openbaar terrein weer opgenomen worden. De dan geconstateerde gebreken ten opzichte van de opname voor de bouw worden op kosten van de aanvrager van de bouw verholpen. Gevaarlijke situaties tijdens de bouw moeten op aanzegging van de gemeente direct opgelost worden. Als de onderhoudssituatie voor de bouw niet wordt opgenomen wordt er van uitgegaan dat deze optimaal was. Opslag van materiaal en/of materieel dient op eigen terrein te gebeuren. Is hier geen mogelijkheid voor en is gebruik van openbaar terrein noodzakelijk dan is hier vergunning voor nodig van de Gemeente Voorst. Dit geldt ook voor bouwkranen, keten, containers etc. die vanaf openbaar terrein werken. Voor deze vergunning worden kosten in rekening gebracht. De toegankelijkheid van het openbaar terrein moet tijdens de bouw gewaarborgd blijven.

Voor de opname van de onderhoudssituatie van het openbaar terrein en toestemming voor gebruik van openbaar terrein ten behoeve van opslag van materiaal en/of materieel dient u voor aanvang van de bouw een afspraak te maken met de heer Wim Koop, senior beheer, telefoonnummer (0571) 27 98 52 of de heer

Jan-Willem Spijkerboer, telefoonnummer (0571) 27 93 29.

Waterwet

Hoewel u een omgevingsvergunning hebt ontvangen voor uw werkzaamheden, kan het bepalend zijn om uw werkzaamheden uit te kunnen voeren, dat u in het bezit moet zijn van een watervergunning. Dit gaat dan met name om bouwlocaties bij waterkeringen en bij wateren. Een watervergunning wordt afgegeven door Waterschap Vallei en Veluwe. Voor nadere informatie over een watervergunning kunt u contact opnemen met Waterschap Vallei en Veluwe, telefoonnummer 055 – 527 29 11, vraagt u dan naar een van de vergunningverleners. Ook kunt u nadere informatie krijgen op de website van het waterschap (www.vallei-veluwe.nl) of via het Omgevingsloket online (www.omgevingsloket.nl).

Riolering:

• Hemelwater en riolering

Voor nieuwbouw geldt een lozingsverbod van hemelwater op de druk- en vrijvervalriolering.

Als uw perceel aangesloten is op de *drukriolering* van de Gemeente Voorst dan mag u op dit systeem **geen** hemelwater aansluiten. Het hemelwater dient op eigen terrein geïnfiltreerd te worden of op een sloot af te wateren. Bent u aangesloten op de gemengde vrijvervalriolering dan moet u bij nieuwbouw en grootschalige verbouw (aanbouw, dakvernieuwing e.d.) uw regenwater op eigen terrein laten infiltreren. U mag, achter een infiltratievoorziening, die minimaal 36 mm/m² aangesloten verharding kan bergen, een overloop maken die u op de erfgrans koppelt op de riolering van de gemeente. Indien op gemeenteground een gescheiden rioolsysteem aanwezig is dient u de overloop op het regenwaterriool aan te sluiten of bovengronds naar een greppel of wadi te leiden. Wij verzoeken u hierover contact op te nemen met de heer Paul van Dijk, telefoonnummer (0571) 27 98 42.

Voor informatie over verwerking van hemelwater kunt u de folder "Hemelwater niet meer het riool in" ophalen bij de balie van de vakgroepen V&H en G&I. U kunt de folder ook downloaden van de website www.voorst.nl.

• Vuilwater bestaande & nieuwe aansluiting

Het vuilwater dient aangesloten te worden op de bestaande rioolaansluiting voor het vuilwater.

NB:

Als de voorwaarden niet worden nageleefd worden eventueel daaruit voortvloeiende kosten bij de vergunninghouder in rekening gebracht.

Bloemenksweg 38, Voorst

Behoort bij besluit van Burgemeester en
Wethouders van de gemeente VOORST d.d.
23 april 2018

Nr. SXO-2017-0707

Mij bekend,
De Secretaris



Ruimtelijke onderbouwing

Behorende bij de omgevingsvergunning SXO-2017-0707 voor het bouwen van een sauna, een toiletgebouw en een zoutwaterbad op het perceel aan de Bloemenksweg 38 in Voorst.

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

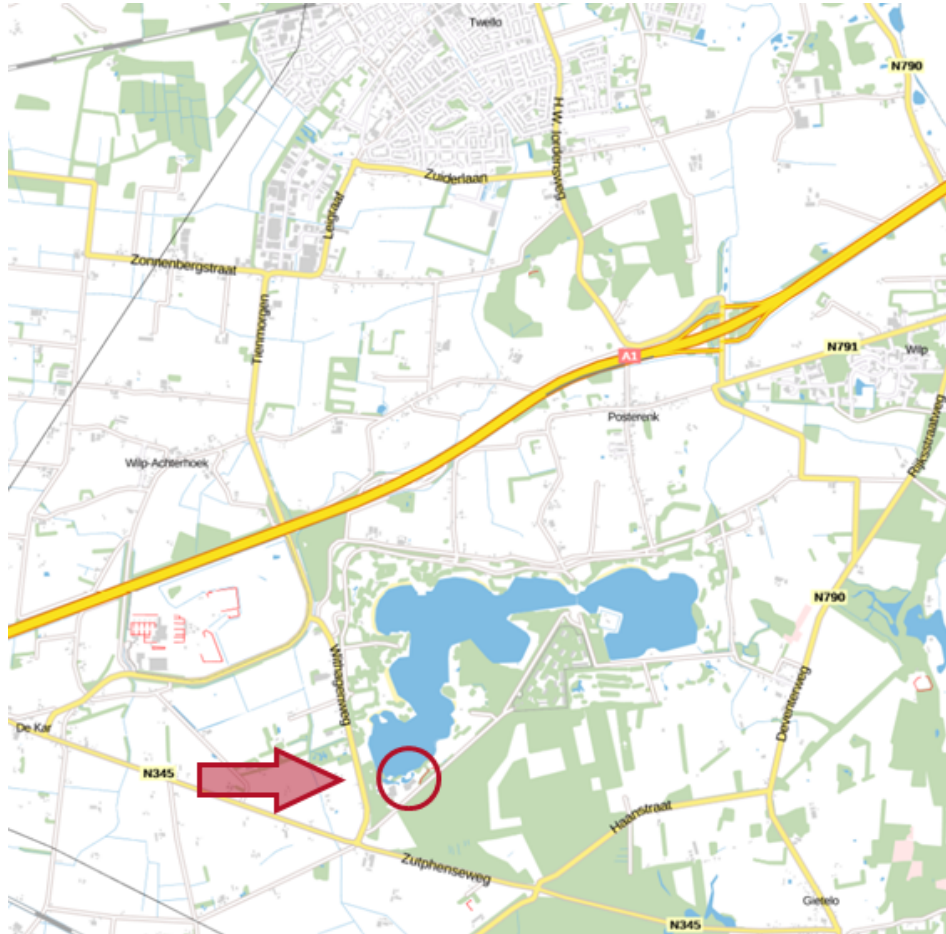
De initiatiefnemer en eigenaar van een wellnesscentrum, gelegen aan de Bloemenksweg 38 in Voorst, heeft een aanvraag ingediend voor het bouwen van een sauna, een toiletgebouw en een zoutwaterbad. Er wordt daarmee een vergroting van de faciliteiten nagestreefd.

De gronden van het perceel zijn gelegen binnen het plangebied van het bestemmingsplan Thermen Bussloo. De bestemming op de beoogde bouwlocatie is 'Cultuur en ontspanning - Wellness' en deels 'Groen'. Daarnaast geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Het bouwplan past niet geheel binnen de bestemming 'Cultuur en ontspanning - Wellness', maar bevindt zich deels op gronden met de bestemming 'Groen'. Daarbij is er ook een strijdigheid aanwezig met enkele andere bouwregels. Het bouwplan kan om die reden op basis van het vigerende bestemmingsplan niet worden vergund.

Met een zogenaamde grote buitenplanse afwijking volgens artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kan planologische medewerking worden verleend aan het bouwplan, mits de afwijking van het bestemmingsplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Het projectgebied

De situering van het wellnesscentrum is opgenomen in afbeelding 1. Dit wellnesscentrum ligt ten zuiden van Twello in de zuidelijke punt van recreatieplas Bussloo. Ten oosten van de stad Apeldoorn en ten noorden van de kernen Klarenbeek en Voorst. Een luchtfoto van het totale complex is eveneens onderstaand weergegeven. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Voorst, sectie A en nummer 1923.



Afbeelding 1 - Situering wellnesscentrum



Afbeelding 2 - Luchtfoto van het perceel



Afbeelding 3 - Zoom beoogde bouwlocatie

1.3 Doel

Het doel van deze ruimtelijke procedure is het planologisch mogelijk maken van de bouw van drie bouwwerken op het perceel aan de Bloemenksweg 38 in Voorst. Voorliggend stuk vormt de ruimtelijke onderbouwing voor de omgevingsvergunning om het bouwplan te kunnen realiseren.

Hoofdstuk 2 **Beleidskader**

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden beknopt de belangrijkste ruimtelijke beleidskaders beschreven, geformuleerd op de verschillende overheidsniveaus. Andere beleidsthema's, zoals water, archeologie en milieu, worden hier niet beschreven. Dit beleid komt in het hoofdstuk 4 aan de orde, waar wordt ingegaan op de uitvoerbaarheid van het project.

2.2 Rijksbeleid

2.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

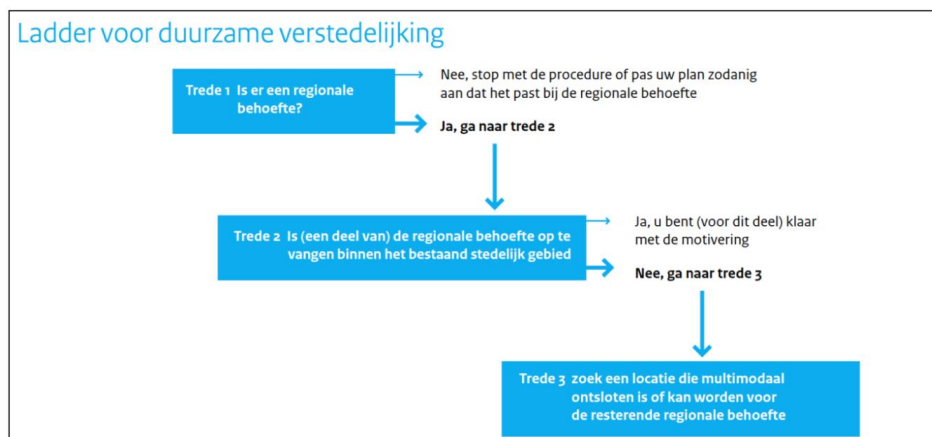
Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. De SVIR heeft diverse nota's vervangen, zoals de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit. Ook zijn met het SVIR de ruimtelijke doelen en uitspraken vervallen die zijn benoemd in de Agenda Landschap, Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. In de SVIR is de visie van de rijksoverheid op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 aangegeven. Dit betreft een nieuw integraal kader dat de basis vormt voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de SVIR is gekozen voor een meer selectieve inzet van het rijksbeleid dan voorheen. Voor de periode tot 2028 zijn de ambities van het Rijk in drie rijksdoelen uitgewerkt:

- vergroten van de concurrentiekracht door versterking van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- verbeteren van de bereikbaarheid;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Met bovengenoemde rijksdoelen zijn 13 nationale belangen aan de orde die in het SVIR verder gebiedsgericht zijn uitgewerkt in concrete opgaven voor de diverse onderscheiden regio's. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden meer beleidsvrijheid op het terrein van ruimtelijke ordening gekregen. Het kabinet is van mening dat provincies en gemeenten beter op de hoogte zijn van de actuele situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties en daardoor beter kunnen afwegen welke (ruimtelijke) ingrepen in een gebied nodig zijn. Voorliggend initiatief heeft geen relatie met één van de 13 nationale belangen.

Ladder duurzame verstedelijking

In de SVIR wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij dient de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling te worden aangetoond. De ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen.



Afbeelding 4 - Ladder duurzame verstedelijking

Met ingang van 1 juli 2017 is de nieuwe Ladder in werking getreden. Ongewijzigd hierin is dat in de toelichting op ruimtelijke plannen de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet worden beschreven. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Accommodaties voor leisure / recreatie zijn op basis van 'aard' aan te merken als stedelijke ontwikkeling. Voor wat betreft de omvang is in het Bro geen ondergrens voor de minimale omvang vastgesteld. Om de rechtspraktijk houvast te bieden heeft de Afdeling in een overzichtsuitspraak de hoofdlijnen van de rechtspraak over de Ladder uiteen gezet. Voor wonen is de lijn dat er vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Voor overige stedelijke functies wordt in de overzichtsuitspraak gesteld, dat de richtlijn circa 500 m² is. Van harde ondergrenzen is echter geen sprake. De Laddertoets geldt daarnaast alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen.

Bij dit project is, zoals blijkt uit het voorgaande, geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het project maakt een uitbreiding mogelijk van een bestaand complex. De uitbreiding vindt plaats op deels aangelegd terrein tussen bestaand parkeerterrein en de bestaande bebouwing. De extra oppervlakte van de beoogde ontwikkeling (circa 420 m²) kan in die zin niet als nieuwe stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt.

2.3 Provinciaal beleid

2.3.1 Omgevingsvisie Gelderland

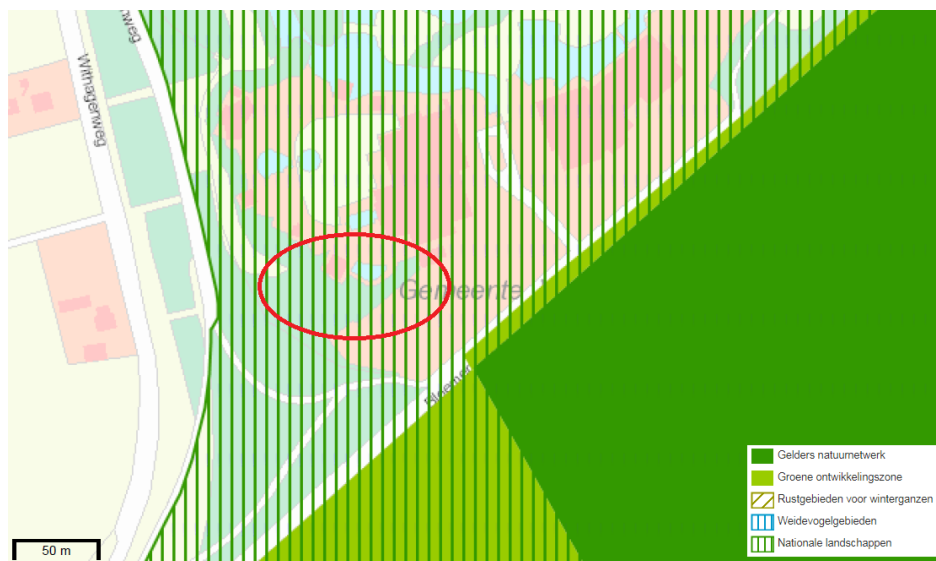
De Omgevingsvisie Gelderland is een integrale visie, niet alleen op het gebied van de ruimtelijke ordening, maar ook voor waterkwaliteit en veiligheid, bereikbaarheid, economische ontwikkeling, natuur en milieu, inclusief de sociale gevolgen daarvan. De opzet van de omgevingsvisie is opgehangen aan de termen dynamisch, mooi en divers. Gelderland is een dynamische provincie in een prachtige setting, met een grote diversiteit. Dynamisch duidt op economische ontwikkelingsaspecten als innovatie, duurzaamheid en bereikbaarheid. Mooi staat voor de kwaliteiten die om bescherming of ontwikkeling vragen of richting geven aan andere ontwikkelingen. Te denken aan cultuurhistorie, natuur en water. Divers gaat over het herkennen van de regionale verschillen in maatschappelijke vraagstukken en het koesteren van de regionale identiteit.

De provincie kiest er in de Omgevingsvisie voor om vanuit twee hoofddoelen bij te dragen aan de gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven. Deze zijn:

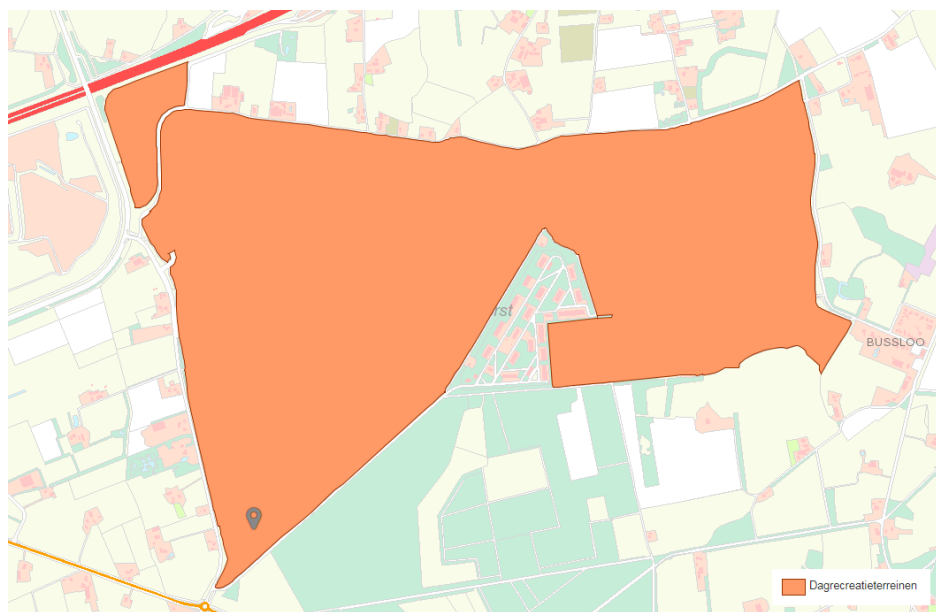
1. een duurzame economische structuur;
2. het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving.

Het projectgebied is niet gelegen in het Gelders Natuurnetwerk of in de Groene ontwikkelingszone. Wel ligt het projectgebied binnen het Nationaal landschap. Het projectgebied heeft tevens de aanduiding

'Dagrecreatie'.



Afbeelding - 5 Uitsnede verbeelding omgevingsvisie Gelderland globale ligging projectgebied



Afbeelding - 6 Uitsnede verbeelding omgevingsvisie Gelderland globale ligging projectgebied

Voor het project is vanuit de Omgevingsvisie voornamelijk de ligging in het Nationaal landschap en de aanduiding 'Dagrecreatieterreinen' relevant. Daarnaast bevat de Omgevingsvisie Gelderland het belangrijke instrument de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik. Hierin staan kwaliteiten en doelen centraal, niet de regels. Dit houdt in dat bij plannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling er moet worden aangegeven hoe met de ladder is omgegaan wat betreft behoefte, bestaand stedelijk gebied en bereikbaarheid.

Nationaal landschap

De Nationale Landschappen worden gezien als de symbolen die bij uitstek van het Gelderse cultuurlandschap vormen. Ze geven op (inter)nationale schaal een afspiegeling van de landschappelijke diversiteit en krijgen daarom speciale aandacht. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moeten de Kernkwaliteiten van de Nationale landschappen worden behouden, worden hersteld en de

landschappelijke samenhang worden vergroot.

Het projectgebied maakt onderdeel uit van het Nationaal Landschap De Veluwe en deelgebied Twello. Dit gebied heeft de volgende kenmerken:

- Grofmaziger dan de Oost-Veluws gradiënt;
- Amorse structuur met elementen van rivierenlandschap, dekzandruggen, ruilverkaveling en landgoederen;
- Waardevolle open essen;
- Vrij uitzicht vanaf de dijk over het binnendijkse landschap en over de rivier met uiterwaarden.

Een aantasting van deze kenmerken is niet aan de orde. Gelet aard en omvang van het project is evenmin herstel en het vergroten van de samenhang niet aan de orde.

Dagrecreatie

De omgevingsvisie ziet kansen voor multifunctionele recreatiegebieden. Naast het traditionele aanbod van openbaar toegankelijke zwemwater- en oeverrecreatievoorzieningen is het recreatieve aanbod sterk verbreed en uitgebreid (van outdoorsport en survivalvoorzieningen tot wellnesscentra, waterskibanen, speelparadijzen et cetera). Een uitbreiding van een wellnesscentra past in de ontwikkelingsrichting die de omgevingsvisie voor ogen heeft.

Gelderse ladder

Gezien de kleinschalige aard, omvang en effecten van onderliggend project is een afweging met de Gelderse ladder niet aan de orde. Het buitenterrein wordt met een klein half overdekt bad, een houten sauna en een toiletunit uitgebreid. Er is geen sprake van een gehele nieuwe ontwikkeling welke op zichzelf staand bestaansrecht heeft.

2.3.2 Omgevingsverordening Gelderland

De Omgevingsverordening Gelderland dient als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen en beperkt zich tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen. De Omgevingsverordening dient dan ook als het toetsingskader bij het opstellen van nieuwe ruimtelijke plannen zoals een bestemmingsplan of een uitgebreide afwijkingsprocedure in het kader van de omgevingsvergunning.

De verordening bestaat uit een kaart met daaraan gekoppeld de regels. In de verordening is opgenomen dat een bestemmingsplan voor gronden binnen een Nationaal landschap en buiten de GO/GNN alleen bestemmingen mogelijk maakt die de kernkwaliteiten van een Nationaal Landschap niet aantasten of versterken.

Het project heeft niet tot doel om een nieuwe bestemming te creëren. Er worden nieuwe bouwwerken opgericht ter vergroting van het bestaande aanbod. Bij de realisatie van het project is oog voor de omgeving en deze gaat deel uitmaken van de ontwikkeling. Het wellnesscentrum profileert zichzelf juist met de ligging in een natuurrijke groene omgeving.

Op basis van bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het verzoek niet strijdig is met de Omgevingsverordening Gelderland.

2.4 Regionaal beleid

2.4.1 Regionale Structuurvisie Stedendriehoek 2030

De gemeenten in de regio Stedendriehoek (met de steden Apeldoorn, Deventer en Zutphen) hebben gezamenlijk een regionale structuurvisie opgesteld. In de Regionale Structuurvisie heeft de regio Stedendriehoek ruimtelijk beleid ontwikkeld voor de lange termijn (2030). De doelstelling die hierbij luidt is het behoud en versterking van de samenhang en variatie in woon-, werk- en recreatiegebieden, met het gelijktijdig ontwikkelen van nieuwe kwaliteiten in water, natuur, landschap en landbouw. De Regionale Structuurvisie heeft de formele status van Intergemeentelijk Structuurplan. Dit betekent dat de structuurvisie richtinggevend is voor de ruimtelijke ontwikkeling.

De Stedendriehoek zet in op het versterken van de recreatieve, toeristische kwaliteiten van het middengebied in de Stedendriehoek, waarbij de bijzondere landschappelijke en waterrijke kwaliteiten van het gebied grote mogelijkheden bieden voor gevarieerde recreatieve activiteiten.

Het wellnesscentrum is al enkele jaren een belangrijke recreatieve trekker van het middengebied, de voorgenomen uitbreiding maakt het complex toekomstbestendig. De ontwikkelingsrichting is dan ook in lijn met de regionale structuurvisie.

2.5 Gemeentelijk beleid

2.5.1 Ruimtelijke Toekomstvisie Voorst

In de Ruimtelijke Toekomstvisie Voorst wordt een visie gegeven op wonen, werken, verkeer en voorzieningen binnen de gemeente Voorst. Met de Ruimtelijke Toekomstvisie wordt vooruitgelopen op de nieuwe Omgevingswet. Participatie heeft een hoofdrol gespeeld bij de totstandkoming van de Ruimtelijke Toekomstvisie. Dit heeft geleid tot een Ruimtelijke Toekomstvisie die een tweeledig doel heeft:

- met de samenleving ambities bepalen en ruimte bieden om deze gezamenlijk te realiseren;
- daarnaast fungeert de visie ook als toetsingskader voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

De identiteit van onze gemeente geldt als leidraad bij het maken van inhoudelijke keuzes in het ruimtelijk domein. De visie kenmerkt zich door een combinatie van inhoud én manier van werken. De visie focust op het behoud en versterken van onze identiteit en geeft ruimte om het gesprek met de samenleving aan te gaan.

De ontwikkeling past binnen de Ruimtelijke toekomstvisie.

2.5.2 Bestemmingsplan Thermen Bussloo

Het projectgebied is gelegen op gronden die zich bevinden in het plangebied van het bestemmingsplan Thermen Bussloo. De gronden zijn voorzien van de bestemming 'Cultuur en ontspanning - Wellness' en de bestemming 'Groen'. De gronden met de bestemming Wellness zijn bestemd voor het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten gericht op wellness. Gebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van het bouwvlak worden opgericht. Ter plaatse van de aldaar aangegeven maximale bebouwingspercentage mag deze niet worden overschreden. De maximale bouwhoogte binnen het bouwvlak bedraagt 8 meter. De gronden met de bestemming Groen zijn bestemd voor groen met een natuur- en landschapsfuncties. Enkel daar waar een bouwvlak aanwezig is, mogen bouwwerken worden opgericht.

Middels een buitenplanse afwijking is begin 2016 eerder een omgevingsvergunning verleend voor het vergroten van het kantoor, welke deel buiten het bouwvlak is gelegen. Het onderhavige project is gelegen buiten dit projectgebied.

Hoofdstuk 3 Planopzet

3.1 *Bestaande situatie*

Het wellnesscentrum ligt aan de zuidkant van de recreatieplas Bussloo, ten zuiden van de A1. Het complex bestaat onder meer uit verschillende sauna's, horecagelegenheden, een hotel en bijbehorende voorzieningen zoals groen, parkeerplaatsen en kantoor- en opslagruimte.

Aangrenzend ligt aan de noordzijde van de locatie de recreatieplas Bussloo, met rondom stranden en openbaar recreatiegebied. De kwaliteit van het landschap in het gebied rond de plas Bussloo is het gevarieerde landschappelijke beeld, de toegang en doorzichten naar de plas en de grote gebruiks- en belevingswaarde van het gebied.

Het half open coulisselandschap waarin het wellnesscentrum zich bevindt, vormt een recreatieve buffer tussen de plas met aanliggende strandjes en het omliggende (landbouw)gebied. Deze buffer biedt afwisselend open en gesloten ruimten met gras en bomen die belangrijke rol spelen in de beleving van het water en het recreatieve 'rondje om de plas'.

Aan de westzijde ligt de Withagenweg, waarlangs verspreid liggende bebouwing aanwezig is (bedrijven en burgerwoningen). Aan de zuid oostzijde grenst de locatie aan bossen die behoren tot landgoed De Poll.

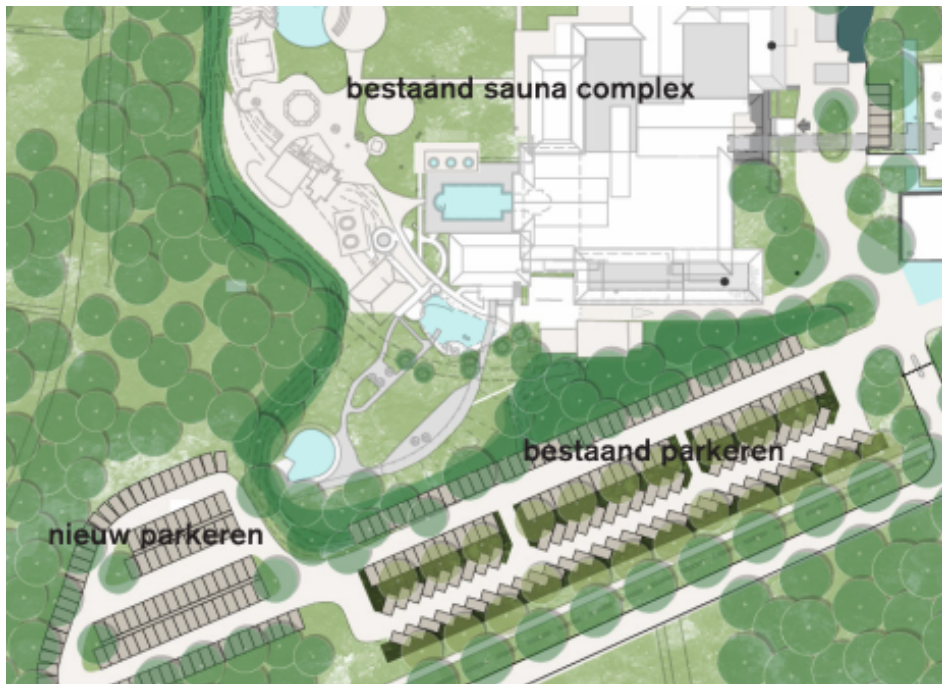
3.2 *Toekomstige situatie*

In de zuidwesthoek van het perceel wordt een zoutwaterplein aangelegd. Het plein komt rondom de bestaande vijver te liggen. Het nieuwe plein zal bestaan uit een zoutwaterbad, een banjasauna en een toiletgebouw. Het zoutwaterbad is circa 12 bij 14 meter en de sauna 7 meter bij 14 meter. Het zoutwaterbad wordt vormgegeven als een grot en ligt half in een talud. De sauna is opgebouwd uit houten elementen.

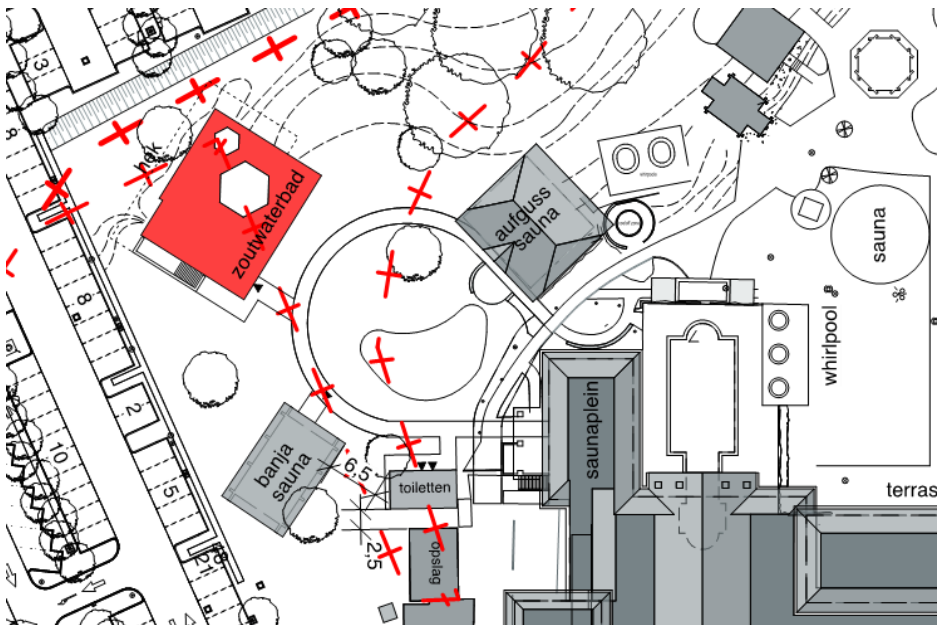
3.3 *Ruimtelijke afweging*

Er is voor het wellnesscentrum in nauw overleg een visie opgesteld voor een lange termijn ontwikkeling. Om tot deze visie te komen, hebben er schetssessies plaatsgevonden waarin diverse denkrichtingen en modellenstudies globaal verkend zijn. De visie biedt een aantal richtlijnen voor de ruimtelijke positionering van de uitbreiding en de landschappelijke inpassing daarvan. Het beoogde doel is om het wellnesscentrum handvatten te bieden voor een evenwichtig plan waarin financiële belangen, functionele eisen en tevreden toekomstige klanten hand in hand gaan, zonder de landschappelijke kwaliteit van het gebied onder druk te zetten.

De voorgenomen uitbreiding van het bestaande complex, ligt in lijn met dit visiedocument. In het visiedocument wordt een toekomstige uitbreiding met een zoutwaterplein al genoemd.



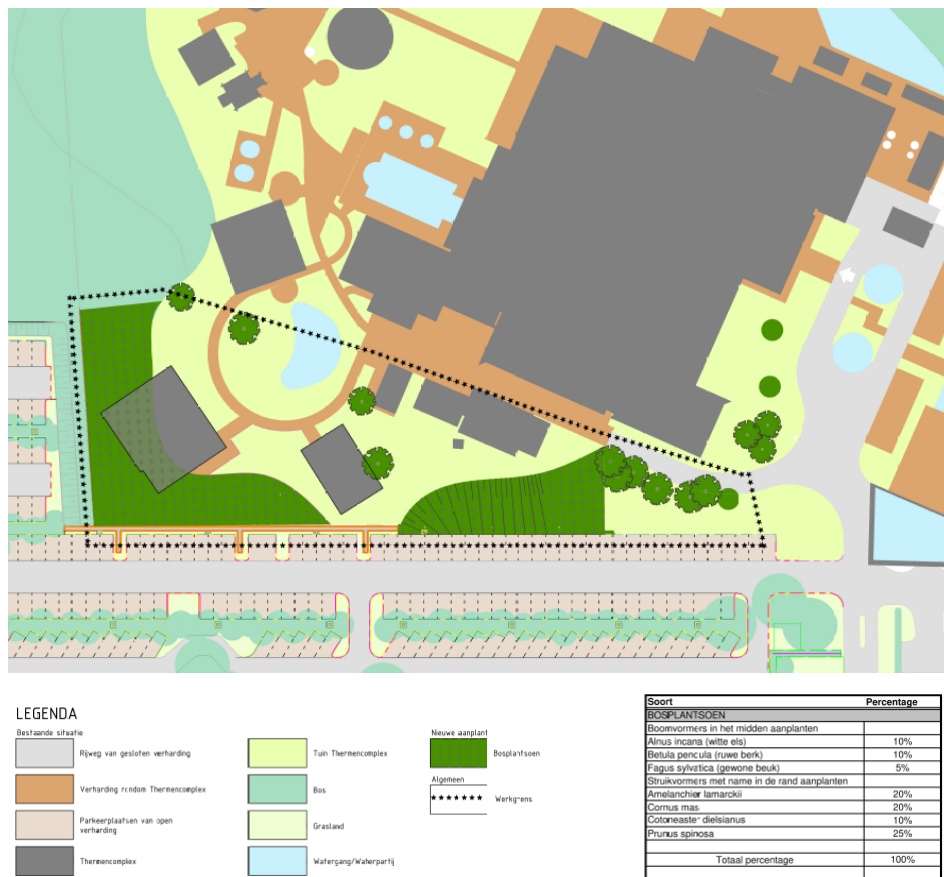
Afbeelding - 7 Bestaande situatie met nieuwe zoutwaterplein



Afbeelding - 8 Nieuwe bouwwerken

In het bestemmingsplan zijn bouwregels opgenomen om richting toekomst in te kunnen spelen op nieuwe ontwikkelingen. Deze ontwikkelingsruimte in het visiedocument is onder meer voorzien aan de westzijde van het kuuroord. Aan deze zijde is het zoutwaterplein voorzien, op het ruim aangelegde buitenterrein.

In beginsel vallen alle gebouwen nog wel binnen de grenzen van het visiedocument. Dat betekent dat, voor wat betreft de gebouwen uit de voorliggende aanvraag, medewerking kan worden verleend middels een grote afwijkingsprocedure. Het geheel wordt landschappelijk ingepast, daartoe is een Groenplan opgesteld.



Afbeelding - 9 Landschappelijke inpassing

Groenplan - landschappelijke inpassing

Er is bij de ontwikkeling van het zoutwaterplein ook veel aandacht uitgegaan naar de landschappelijke inpassing. Het is voor de 'beleving' essentieel dat het terrein van het wellnesscentrum een natuurlijke uitstraling heeft. Niet alleen het bestaande, maar evenzo de nieuwe uitbreiding. Daarbij is qua inpassing ook aansluiting gezocht bij het naastgelegen landgoed De Poll. De structuren lopen in elkaar over.

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de randvoorwaarden voor de uitvoerbaarheid van de aanvraag vanuit de aspecten milieu, archeologie, ecologie, verkeer en parkeren en water behandeld. Tenslotte wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van het plan.

4.2 Milieu

4.2.1 Bodem

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient te worden beoordeeld of de bodem geschikt is voor de voorgenomen ontwikkeling. Enkel wanneer de bodem geschikt is, staat de uitvoerbaarheid van het plan niet ter discussie.

In dit geval gaat het om bouwwerken waar personen zich slechts kortdurend bevinden en waarbij het zoutwaterbad in open verbinding staat met de buitenlucht. Ook de sauna en het toiletgebouw hebben enkel een toegang vanuit de buitenlucht.

Op het aansluitende terrein is er eind 2015 een bodemonderzoek uitgevoerd. Bij dit onderzoek van de bodem en het grondwater zijn plaatselijk geen belemmeringen aangetroffen. Daarbij vindt de ontwikkeling plaats op gronden waarop geen bedrijfsmatige processen hebben plaatsgevonden. De aanwezigheid van een bodemverontreiniging wordt dan ook niet aannemelijk geacht.

Het is voor het plangebied voldoende aannemelijk dat de bodem geschikt is voor de toekomstige functie. Een aanvullend bodemonderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

4.2.2 Milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stelt zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Hieronder wordt verstaan het aanbrengen van voldoende ruimte tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen de milieubelastende en milieugevoelige functies.

Hierbij dient in eerste instantie te worden uitgegaan van de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering'. De brochure geeft minimale afstanden vanaf de grens van een bedrijf tot een gevoelige functie die aangehouden moeten worden. De aan te houden afstanden van de brochure zijn opgezet voor inwaarts zonerende en bevattende vanuit de milieugevoelige functie gezien een bufferzone. Te denken valt bijvoorbeeld aan stankhinder van agrarische bedrijven en hinder van bedrijven die verspreid in de wijk en in de directe omgeving aanwezig zijn.

Het wellnesscentrum wordt ingedeeld in de categorie Sauna's, solaria, baden e.d. (SBI-code 9604) met als milieucategorie 2. In de directe omgeving van het wellnesscentrum komen over het algemeen woonbestemmingen voor. Voor een wellness geldt een minimale richtafstand van 30 meter. Ten opzichte van de meest dichtbij gelegen woning Witharensseweg 60 op ruim 70 meter, kan ruimschoots aan de richtafstand worden voldaan.

Op ruime afstand bevindt zich enkele bedrijvigheid; Een hoveniersbedrijf aan de Witharensseweg 56 (>240 m.); een agrarisch bedrijf aan de Zutphenseweg 48 (>300 m.); een constructiebedrijf aan de Korte Struikenveenweg 2 (>500 m.). Deze afstanden zijn fors groter dan de richtafstanden die voor de verschillende bedrijfsactiviteiten van toepassing zijn. Hieruit wordt geconcludeerd dat er geen belemmeringen vanuit de milieuzonering zijn.

4.2.3 Geluid

Op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn er drie geluidsbronnen waarmee bij de vaststelling of afwijking van een bestemmingsplan rekening gehouden dient te worden: wegverkeers-, railverkeers- en industrielawaai. Het is hierbij noodzakelijk om bij de gronden die behoren tot een geluidszone, de grenswaarden in acht te nemen voor wat betreft de geluidsbelasting op de gevel van geprojecteerde geluidsgevoelige bestemmingen. Een voorbeeld van geluidsgevoelige bestemmingen zijn woningen. Iedere weg heeft hierbij een geluidszone (artikel 74 Wgh) met uitzondering van:

- wegen die liggen binnen een tot woonerf bestemd gebied;
- wegen waarop een wettelijke snelheid geldt van ten hoogste 30 km per uur.

Het project voorziet niet in de oprichting van een woning. Een ander geluidsgevoelig gebouw als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn aangewezen in het Besluit Geluidhinder. Aangewezen zijn een onderwijsgebouw; een ziekenhuis; een verpleeghuis; een verzorgingstehuis; een psychiatrische inrichting en een kinderdagverblijf.

In het project is er geen sprake van het realiseren van een geluidsgevoelig gebouw als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder. De beoogde ontwikkeling is dan ook niet in strijd met de Wgh.

4.2.4 Luchtkwaliteit

De eisen voor de kwaliteit van de buitenlucht zijn sinds november 2007 vastgelegd in de Wet milieubeheer (in 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel 'Wet luchtkwaliteit'). In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat de Wet luchtkwaliteit bestaat uit in Europees verband vastgestelde normen voor maximumconcentraties voor een aantal luchtvervuilende stoffen. In Nederland kunnen met name fijnstof (PM_{10}) en stikstofoxiden (NO_2) problemen opleveren met betrekking tot overschrijding van de grenswaarden. Fijnstof wordt grotendeels veroorzaakt door grote industriële bronnen en het wegverkeer, NO_2 wordt voornamelijk veroorzaakt door wegverkeer. Indien het uitoefenen van bevoegdheden zoals het vaststellen van bestemmingsplannen of het afwijken van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 1 van de Wabo gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit, kunnen bestuursorganen die bevoegdheden uitoefenen wanneer aannemelijk is gemaakt dat:

- het bestemmingsplan c.q. de afwijking niet leidt tot het overschrijden van de in de wet genoemde grenswaarden;
- de luchtkwaliteit als gevolg van het bestemmingsplan c.q. de afwijking per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft;
- het bestemmingsplan c.q. de afwijking niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een stof waarvoor in de wet grenswaarden zijn opgenomen.

Sinds 1 augustus 2009 is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van kracht. Volgens het NSL draagt een project 'niet in betekenende mate' (Nibm) bij zo lang de concentratie fijnstof of stikstofdioxide niet meer dan 3% bedraagt. Volgens de regeling Nibm wordt die grens pas overschreden bij bijvoorbeeld woningbouwprojecten van meer dan 1.500 woningen of kantoorlocaties met meer dan 100.000 m² bruto vloeroppervlak. Voor ontwikkelingen die 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden.

Het plan heeft niet één van bovenstaande ontwikkelingen tot gevolg. Geconcludeerd kan worden dat de luchtkwaliteit 'niet in betekenende mate' zal verslechteren. Om die reden hoeft niet verder op het aspect luchtkwaliteit te worden ingegaan.

4.2.5 Externe veiligheid

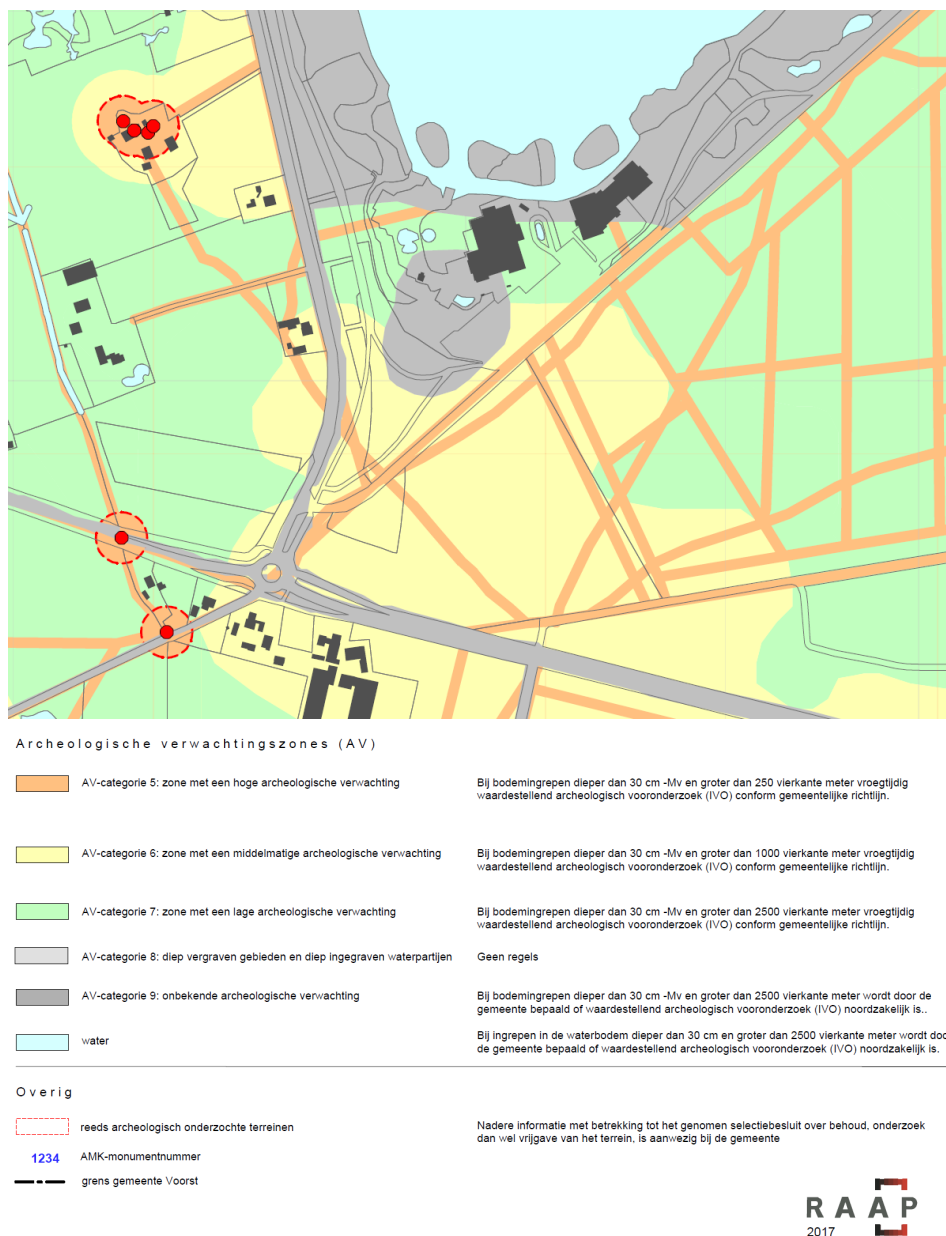
Het aspect externe veiligheid draait om het beheersen van de risico's bij transport, opslag en gebruik van gevaarlijke stoffen. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire (chemische fabriek, lpg-tankstation) en de mobiele (vervoer gevaarlijke stoffen) bronnen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen groepsrisico (GR) en plaatsgebonden risico (PR). Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Het plaatsgebonden risico biedt burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde en voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten.

Het complex betreft zelf geen inrichting die valt onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen productiecomplexen van gevaarlijke stoffen aanwezig die van invloed zijn op het plangebied. Ook vindt in directe omgeving geen transport plaats van gevaarlijke stoffen. De N345 en de Rijksweg A1, waarover vervoer met gevaarlijke stoffen plaatsvindt, liggen op ruime afstand van het plangebied. Het aspect externe veiligheid levert geen belemmeringen op voor de uitbreiding.

4.3 Archeologie

Door het Verdrag van Malta zijn overheden verplicht om in het ruimtelijke beleid zorgvuldig om te gaan met het archeologische erfgoed. Voordat er bodemingrepen plaatsvinden, is een archeologisch onderzoek nodig. Dit geldt zowel voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen, als waar een reële verwachting bestaat dat er archeologische waarden voorkomen.

Deze zorgplicht voor het archeologische erfgoed was tot voor kort vastgelegd in de Monumentenwet 1988. Daarnaast heeft er in 2007 een nadere uitwerking plaatsgevonden in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg. Vanaf 1 juli 2016 geldt de Erfgoedwet, waarmee de Monumentenwet is vervallen. Een deel van deze wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving, gaat over naar de Omgevingswet wanneer deze (naar verwacht) in 2021 in werking treedt. Tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet, zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet. Hier blijven zij ongewijzigd van toepassing totdat de Omgevingswet in werking treedt. De bescherming van de aanwezige en de te verwachten archeologische waarden door bodemverstorende activiteiten blijft geregeld. Hierbij wordt uitgegaan van het zo vroeg mogelijk betrekken van de archeologische waarden in het ruimtelijke ordeningsproces. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan voor de gronden in het plangebied moet rekening gehouden worden met in de grond aanwezige of te verwachten archeologische resten. In 2017 heeft de gemeente Voorst een erfgoedverordening vastgesteld. De erfgoedverordening bestaat uit regels en een bijbehorende archeologische beleidskaart.



Afbeelding 10 Uitsnede archeologische beleidskaart en legenda

Uit afbeelding 10 blijkt dat het plangebied ligt in Archeologische verwachtingszone categorie 9. Bij deze categorie geldt een onderzoeksverplichting bij een bodemingreep groter dan 2.500 m² en waarvan de ingreep dieper reikt dan 30 cm onder maaiveld. Onderliggend plan maakt een dergelijke bodemingreep niet mogelijk. Om die reden is een archeologisch onderzoek achterwege gebleven.

4.4 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen beschermt de Wet natuurbescherming het ecologische aspect. De Wet natuurbescherming bevat alle regels rondom de bescherming van natuurgebieden en soorten. In het de wet heeft het rijk alle verplichtingen uit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn verwerkt.

Vanaf 1 januari 2017 vervangt de Wet natuurbescherming een drietal wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Het doel van deze wet is de bescherming van de biodiversiteit in Nederland, decentralisatie van verantwoordelijkheden en een vereenvoudiging van regels. De wet gaat in op gebiedsbescherming (Natura 2000-gebieden of Nationaal Natuurnetwerk) en op soortbescherming. De Wet natuurbescherming heeft de verbodsbepaling uit de Flora- en faunawet

overgenomen dat activiteiten die schadelijk zijn voor beschermde dier- en plantsoorten, verboden zijn. Zo zijn sommige diersoorten kwetsbaar, zoals vleermuizen, gierzwaluwen, steenuilen en mussen. In een dichtbevolkte samenleving als in Nederland is daarom goede natuurbescherming belangrijk. Ongeacht of soorten beschermd zijn of niet, dient te allen tijde voor alle planten en dieren de algemene zorgplicht in acht te worden genomen, die tijdens eventuele werkzaamheden onverwacht worden aangetroffen.

Het plangebied ligt buiten de invloedssfeer van beschermde (natuur)gebieden. De aard van de voorgenomen activiteiten en de toekomstige situatie maakt dat de externe werking niet leidt tot een significante aantasting van instandhoudingsdoelstellingen van gebieden die worden beschermd in het kader van de NB-wet of kernkwaliteiten van de Natuurnetwerk Nederland (NNN).

4.5 Verkeer en parkeren

Het perceel wordt middels een eigen toegangsweg ontsloten op de openbare weg. Deze toegangsweg zal niet veranderen. Hierbij vindt het parkeren plaats op het eigen perceel. De ontwikkeling heeft geen grote toename van het aantal verkeersbewegingen van en naar de locatie tot gevolg. Verkeerskundig bestaan dan ook geen belemmeringen tegen het plan.

4.6 Waterparagraaf

Sinds 1 november 2003 is voor alle ruimtelijke plannen de watertoets verplicht. Het doel van de watertoets is waterbelangen evenwichtig mee te nemen in het planvormingsproces van Rijk, Provincies en gemeenten. Hiermee wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. De toets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten. Via de digitale watertoets (www.dewatertoets.nl) is beoordeeld welke waterbelangen voor het plan relevant zijn.

In het plangebied liggen geen belangrijke oppervlaktewateren (zogenaamde primaire of A-watervgangen), waterkeringen of gebieden die zijn aangewezen voor regionale waterberging. Dit betekent dat het plan geen essentiële waterbelangen raakt. Op basis daarvan wordt door het waterschap voor dit plan een positief wateradvies gegeven. Wel geeft het waterschap aan dat bij het uitwerken en concretiseren van de beoogde ontwikkeling rekening moet worden gehouden met een aantal algemene en gebiedsspecifieke aandachtspunten voor water. Het gaat om de volgende aandachtspunten:

Vasthouden - bergen - afvoeren

Een belangrijk principe is dat een deel van het hemelwater binnen het plangebied wordt vastgehouden en/of geborgen en dus niet direct afgevoerd wordt naar de riolering of het oppervlaktewater. Hiermee wordt bereikt dat de waterzuiveringsinstallatie beter functioneert, verdroging wordt tegengegaan en piekafvoeren in het oppervlaktewater (met eventueel wateroverlast in benedenstrooms gelegen gebieden) wordt voorkomen. Bij lozing op oppervlaktewater zal hiervan een melding gedaan moeten worden bij het waterschap.

Grondwaterneutraal bouwen

Om grondwateroverlast te voorkomen adviseert het waterschap om boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te ontwerpen. Dit betekent dat aspecten zoals ontwateringsdiepte en infiltratie van hemelwater, beschouwd worden ten opzichte van de GHG. Het structureel onttrekken / draineren van grondwater is geen duurzame oplossing en moet worden voorkomen. Het waterschap adviseert de initiatiefnemer een goed beeld te krijgen van de heersende grondwaterstanden en GHG. Eventuele grondwateroverlast is in eerste instantie een zaak voor de betreffende perceelseigenaar.

Schoon houden - scheiden - schoon maken

Om verontreiniging van bodem, grond- en/of oppervlaktewater te voorkomen is het van belang dat het afstromende hemelwater niet verontreinigd raakt. Dit kan door nadere eisen of randvoorwaarden te stellen aan bijvoorbeeld de toegepaste (bouw)materialen. Het waterschap vraagt de initiatiefnemer de beslisboom voor het afkoppelen van verhard oppervlak van het waterschap toe te passen, zoals die te vinden is op de website van het waterschap.

4.7 Economische uitvoerbaarheid

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijk ordening is aangegeven in welke gevallen sprake is van een aangewezen bouwplan. Dit plan valt niet onder één van de zes genoemde categorieën. De kosten voor de uitvoering van de voorgenomen uitbreiding zijn voor de initiatiefnemer. Ook de legeskosten voor de afwijkingsprocedure zijn voor initiatiefnemer.

Hoofdstuk 5 Maatschappelijke haalbaarheid

Deze ruimtelijke onderbouwing heeft samen met de aanvraag om omgevingsvergunning op basis van de Wabo en overeenkomstig afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht met ingang van 8 maart 2018 gedurende 6 weken als ontwerp ter inzage gelegen. Gedurende deze periode hebben belanghebbenden de mogelijkheid gehad een zienswijze naar voren te brengen. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.