

BESCHIKKING

OMGEVINGSVERGUNNING VERLENEN

Betreft: het uitbreiden van het restaurant en escape rooms op de locatie Withagenweg 17 in Wilp. De aanvraag is bij ons geregistreerd onder nummer SXO-2019-0490.

Indieningsdatum: 10 mei 2019.

Kadastrale aanduiding: Gemeente Wilp, sectie D, nummer 1456.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de omgevingsvergunning te verlenen.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Voorst verlenen op 9 maart 2020 de omgevingsvergunning onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

1. Het bouwen van een bouwwerk
2. Handelen in strijd met regels RO

Procedure

Wij hebben dit besluit voorbereid volgens de procedure van paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag is door ons beoordeeld voor de activiteit bouwen aan artikel 2.10 en voor de activiteit handelen in strijd met regels RO aan artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Daarnaast hebben we de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht.

Uitstel gebruikmaken van vergunning

U kunt nog niet direct gebruik maken van de vergunning. Deze treedt pas in werking nadat de beroepstermijn, die zes weken duurt, verstreken is of wanneer de bestuursrechter beslist op een binnen de beroepstermijn ingediend verzoek om een voorlopige voorziening. Vóór die tijd kunt u dus nog geen gebruik maken van de vergunning.

Bijgevoegde documenten

De volgende documenten maken deel uit van de beschikking en zijn bijgevoegd:

- 2020309 BESLUIT Withagenweg 17 Wilp bouw.pdf
- 2020309 BESLUIT Ruimtelijke onderbouwing Withagenweg 17 Wilp.pdf
- 2020309 BESLUIT Schetsontwerp-Ventklima begane grond.pdf
- 2020309 BESLUIT Statische berekening.pdf
- 2020309 BESLUIT Tek.nr. B-01 Gevels, plattegronden en doorsneden BESTAAND.pdf
- 2020309 BESLUIT Tek.nr. BS-01 Plattegronden en Gevels.pdf
- 2020309 BESLUIT Tek.nr. BS-02 Doorsneden.pdf
- 2020309 BESLUIT Tek.nr. BS-03 Details.pdf
- 2020309 BESLUIT Tek.nr. BS-04 Constructie.pdf
- 2020309 BESLUIT Tek.nr. BS-05 Bouwbesluit.pdf
- 2020309 BESLUIT Tek.nr. BS-06 Brandveiligheid.pdf

Beroep

Artikel 8:1 van de Algemene wet bestuursrecht biedt belanghebbenden die een zienswijze naar voren hebben gebracht of belanghebbenden die aantonen dat zij redelijkerwijs niet in staat zijn geweest om naar aanleiding van het ontwerpbesluit tijdig een zienswijze naar voren te brengen, de mogelijkheid beroep tegen dit besluit in te stellen. De termijn voor het indienen van een beroep-schrift bedraagt zes weken.

De termijn vangt aan met ingang van de dag na die waarop het besluit ter inzage is gelegd. Het beroepschrift dient gericht te worden aan de Rechtbank Gelderland, Afdeling Bestuursrecht, Postbus 9030, 6800 EM Arnhem. *Het beroepschrift schorst niet de werking van het besluit waartegen het is gericht.* Met het oog op schorsing kan de indiener van een beroepschrift de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Gelderland eveneens vragen een voorlopige voorziening te treffen indien onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist. Deze mogelijkheid is opgenomen in artikel 8:81 van de Algemene wet bestuursrecht.

Twello, 9 maart 2020

burgemeester en wethouders



E.J.M. van Leeuwen
secretaris



drs. J.T.H.M. Penninx
burgemeester

OVERWEGINGEN

Overwegingen bouwen van een bouwwerk

1. Het bouwplan is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan Buitengebied, eerste herziening en Buitengebied, tweede herziening in ontwerp. Wij hebben besloten hieraan medewerking te verlenen met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3 van de Wabo voor het overschrijden van de maximale goothoogte en overschrijden maximaal te bouwen oppervlakte.
2. Tussen **22 maart 2020** en **5 maart 2020** 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 de gemeentebouwmeester.
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 van een bestemmingsplan

1. Het bouwplan is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan Buitengebied, eerste herziening en Buitengebied, tweede herziening in ontwerp. Wij hebben besloten hieraan medewerking te verlenen met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3 van de Wabo voor het overschrijden van de maximale goothoogte en overschrijden maximaal te bouwen oppervlakte.
6. Tussen **22 maart 2020** en **5 maart 2020** 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.
2. Voor het bouwplan is een ruimtelijke onderbouwing geschreven waarin het plan stedenbouwkundig beoordeeld en positief bevonden is.

VOORSCHRIFTEN

1. De werkzaamheden uitvoeren volgens de bijgevoegde gewaarmerkte tekeningen en bijlagen.
2. Voorafgaand aan onderstaande werkzaamheden contact opnemen met Peter de Haan van de vakgroep Vergunningen en Handhaving. Hij is bereikbaar op telefoonnummer 0571-27 93 41 of via het e-mailadres bouwtoezicht@voorst.nl. Vermeldt u hierbij het registratienummer.
 - Bij aanvang van de bouw/verbouwing.
 - Twee dagen voor aanvang van het ontgraven.
 - Eén dag voor het inbrengen van de funderingspalen/grondverbetering.
 - Eén dag voor aanvang van het storten van beton (**zie ook de bijlage met randvoorwaarden**).
 - Bij voltooiing van de bouw/verbouwing.
3. Minimaal drie weken vóór aanvang van de betreffende werkzaamheden de detailberekeningen en –tekeningen ten behoeve van de uitvoering aanleveren. Deze dienen voorzien te zijn van een goedkeuringsstempel van de hoofdconstructeur. U kunt ze mailen naar omgevingsvergunning@voorst.nl. Vermeldt u hierbij het registratienummer.

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.
4. In geval van gewijzigd uitvoeren van de bouwconstructie: minimaal drie weken voor aanvang van de werkzaamheden de berekeningen en tekeningen van de belastingen en belastingcombinaties en de uiterste grenstoestand van de bouwconstructie indienen.
5. De gegevens met betrekking tot de details van de - in of ten behoeve van het bouwwerk - toegepaste installaties (brandmeldinstallatie en ontruimingsalarminstallatie) minimaal drie weken vóór aanvang van de werkzaamheden ter goedkeuring indienen.
6. Pas starten met de werkzaamheden nadat bovenstaande gegevens door ons zijn goedgekeurd.
7. De onderhoudssituatie van het openbaar terrein ter plaatse van de bouw vóór aanvang van de werkzaamheden laten opnemen. Hiervoor tijdig contact opnemen met Henk-Jan Weerheim van de vakgroep Buitendienst Openbaar grondgebied. Hij is telefonisch bereikbaar op telefoonnummer 0571-27 98 00.

Bij oplevering van de bouw het openbaar terrein opnieuw laten opnemen. Geconstateerde gebreken ten opzichte van de opname vóór 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 vóór de bouw niet wordt opgenomen gaan wij ervan uit dat deze optimaal was.
8. Het is niet toegestaan bouwmaterialen, containers, cementsilo's en/of een bouwkeet op openbaar terrein of op de weg te plaatsen. Is gebruik van openbaar terrein toch noodzakelijk dan is hiervoor een vergunning vereist. Hiervoor kunt u contact opnemen met Wim Koop op telefoonnummer 0571-27 98 52 of Henk-Jan Weerheim, telefoonnummer 0571-27 98 00.
9. De toegankelijkheid van het openbaar terrein tijdens de bouw waarborgen.
10. Grondwateronttrekking (-en lozing) melden bij het Waterschap Vallei en Veluwe. Hiervoor kunt u gebruik maken van het Omgevingsloket via www.omgevingsloket.nl. Voor meer informatie kunt u contact opnemen met het Waterschap Vallei en Veluwe op telefoonnummer 055-527 29 11. Ook kunt u nadere informatie vinden op de website van het waterschap (www.vallei-veluwe.nl).
11. Een klic-melding doen bij het Kadaster als u de grond mechanisch gaat roeren. Als u de grond uitsluitend roert met een schop of spade is dit niet nodig.
12. Wees bij bodemversturende activiteiten alert op de aanwezigheid van archeologische waarden (vondstmateriaal en grondsporen). Staakt u de werkzaamheden onmiddellijk bij het aantreffen van deze waarden. Meldt u de vondst direct aan Willem van Oorschot van de vakgroep Cultuurhistorie, Archeologie en Monumenten. Hij is telefonisch bereikbaar op telefoonnummer 0571-27 93 32.

RANDVOORWAARDEN

Situatie en gebruik openbaar terrein

Laat u de onderhoudssituatie van het openbaar terrein ter plaatse van de bouw vóór aanvang van de werkzaamheden opnemen. Bij oplevering van de bouw moet dit terrein opnieuw worden opgenomen. De dan geconstateerde gebreken ten opzichte van de opname vóór 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 is opgenomen gaan wij er van uit dat deze optimaal was. Opslag van materiaal en/of materieel dient op eigen terrein te gebeuren. Is gebruik van openbaar terrein toch noodzakelijk, dan is hier een vergunning voor nodig. 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 vergunning voor gebruik van openbaar terrein ten behoeve van opslag van materiaal en/of materieel kunt u vóór aanvang van de werkzaamheden een afspraak maken met Wim Koop, telefoonnummer 0571-27 98 52 of Henk-Jan Weerheim, telefoonnummer 0571-27 98 00.

Waterwet

Mogelijk is een watervergunning vereist. In dat geval kunt u de werkzaamheden van uw omgevingsvergunning pas uitvoeren als deze watervergunning is afgegeven. Dit gaat met name om bouwlocaties bij waterkeringen en bij wateren. Een watervergunning wordt afgegeven door het Waterschap Vallei en Veluwe. Voor nadere informatie over een watervergunning kunt u contact opnemen met een van de vergunningverleners van het Waterschap Vallei en Veluwe, telefoonnummer 055-527 29 11. Ook kunt u informatie vinden op de website van het waterschap (www.vallei-veluwe.nl) of via het Omgevingsloket online (www.omgevingsloket.nl).

Wet natuurbescherming

In het kader van de Wet natuurbescherming is het mogelijk dat u een vergunning nodig hebt voor de bescherming van natuurwaarden. Hiervoor is de provincie bevoegd gezag. Voor nadere informatie over een vergunning kunt u contact opnemen met een van de vergunningverleners van de provincie Gelderland, telefoonnummer 026-359 91 11. Ook kunt u informatie vinden op de website van de provincie (www.gelderland.nl) of via het Omgevingsloket online (www.omgevingsloket.nl).

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 wordt niet geaccepteerd.

NB:

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

Behoort bij besluit van Burgemeester en
Wethouders van de gemeente VOORST d.d.
9 maart 2020

Nr. SXO-2019-0490

Mij bekend,
De Secretaris



Withagenweg 17, Wilp

Inhoudsopgave

Ruimtelijke onderbouwing	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Het plangebied	3
1.3 Doel	4
Hoofdstuk 2 Planomschrijving	5
2.1 Historische situatie	5
2.2 Bestaande situatie	5
2.3 Toekomstige situatie	6
2.4 Ruimtelijke afweging	6
Hoofdstuk 3 Beleidskader	8
3.1 Inleiding	8
3.2 Rijksbeleid	8
3.3 Provinciaal beleid	8
3.4 Regionaal beleid	9
3.5 Gemeentelijk beleid	10
Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden en onderzoek	11
4.1 Inleiding	11
4.2 Milieu-onderzoeken	11
4.3 Archeologie	12
4.4 Flora en Fauna	13
4.5 Civieltechnische aspecten	13
4.6 Water	13
4.7 Economische uitvoerbaarheid	14
Hoofdstuk 5 Maatschappelijke haalbaarheid	15
Bijlagen	17
Bijlage 1 Watertoets	18

Ruimtelijke onderbouwing

Behorende bij de omgevingsvergunning SXO-2019-0490 voor de uitbreiding van het bedrijfspand bij de aan de Withagenweg 17 in Wilp.

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Deze ruimtelijke onderbouwing wordt opgesteld om de uitbreiding van het pand bij de aan de Withagenweg 17 in Wilp mogelijk te maken. De initiatiefnemers hebben een omgevingsvergunning aangevraagd voor de uitbreiding van het bestaande pand. Het pand heeft in de bestaande situatie een bruto-vloeroppervlakte van 236 m². Het plan is om dit uit te breiden tot ruim 500 m². Het bestemmingsplan staat maximaal 750 m² aan bebouwing toe aan de Withagenweg 17. In de huidige situatie is ook een ondergrondse lasergame complex aanwezig. De oppervlakte van dit bouwwerk telt mee in het totaal aantal vierkante meters. De grens van 750 m² is in de huidige situatie al bereikt. Deze omgevingsvergunning maakt het mogelijk het maximum van 750 m² aan bebouwing te overschrijden.

1.2 Het plangebied

De situering van het plangebied in de omgeving is weergegeven in figuur 1. Het plangebied ligt in het westen van recreatiegebied Bussloo, ten zuiden van de A1. In figuur 2 is een luchtfoto van het plangebied opgenomen. Het perceel staat kadastraal bekend als gemeente Voorst, sectie R, perceelsnummer 731.



Afbeelding 1 - Situering van het plangebied



Afbeelding 2 - Luchtfoto Withagenweg 17

1.3 Doel

Het doel van deze ruimtelijke procedure is het planologisch mogelijk maken van de uitbreiding aan de Withagenweg 17 in Wilp. Het geldende bestemmingsplan Buitengebied staat 750 m² bebouwing toe. In de huidige situatie is deze grens al bereikt. Met de uitbreiding wordt de grens van 750 m² overschreden. Om de uitbreiding toch mogelijk te maken wordt een 'grote buitenplanse afwijking' (Wabo) gebruikt. Voorliggend stuk vormt de ruimtelijke onderbouwing voor de omgevingsvergunning.

Hoofdstuk 2 Planomschrijving

2.1 Historische situatie

In 1968 werd bij Bussloo begonnen met de zandafgraving voor de snelweg A1. In 1977 was dit afgerond, het jaar daarop ging de recreatieplas Bussloo open voor publiek. Sindsdien wordt het meer en zijn omgeving gebruikt voor talloze doeleinden. Een van de voorzieningen die met het oog op recreatie is opgericht is de aan de Withagenweg 17 in Wilp. Vanaf 2005 is men hier begonnen met een baan. Inmiddels bestaat het aanbod uit een tiental verschillende activiteiten.

2.2 Bestaande situatie



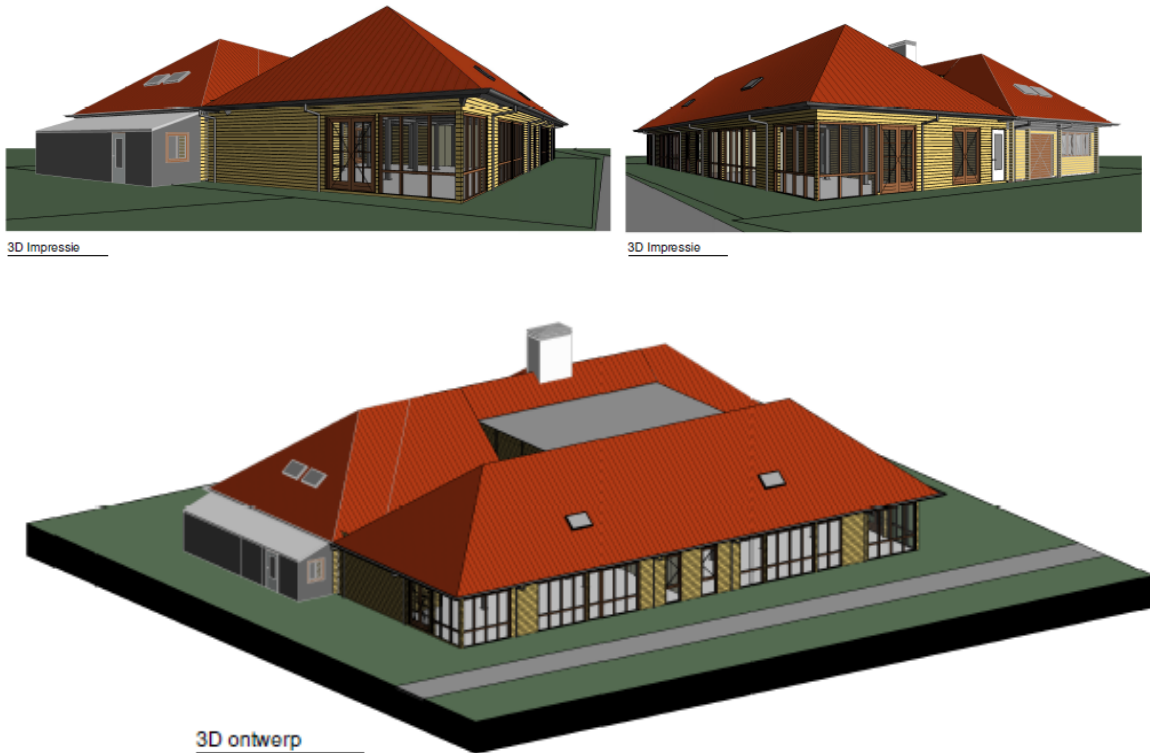
Afbeelding 3 - Luchtfoto bestaande situatie

Het clubgebouw van de ligt aan de westkant van Bussloo. De grond is in eigendom van Leisurelands, een exploitant van verschillende recreatiegebieden in Nederland. De banen beslaan een groot deel van het gebied. Ten zuidwesten van het clubgebouw ligt een parkeerplaats. Deze biedt voldoende parkeergelegenheid, ook na de uitbreiding. In de bestaande situatie is rondom het clubgebouw en de banen al veel groen aanwezig.

Er is in de bestaande situatie al ruim 750 m² aan bebouwing aanwezig. Het clubgebouw heeft een oppervlakte van 236 m². Daarnaast is er ongeveer 500 m² aan ondergrondse bebouwing. Deze bebouwing bestaat uit verschillende zeecontainers, hierin is een ruimte voor lasergamen gerealiseerd. Het clubgebouw zelf is een houten gebouw met een overkapping bij het terras. De uitbreiding betreft het clubgebouw.

2.3 Toekomstige situatie

Doel van deze procedure is het realiseren van de uitbreiding van het clubgebouw. Deze uitbreiding heeft een grootte van 283 m². In de onderstaande afbeeldingen is een impressie van de nieuwbouw te zien. De uitbreiding wordt in dezelfde stijl tegen het oorspronkelijke gebouw aangeplakt. Op de verdieping worden de twee kappen met een plat tussenstuk verbonden.



Afbeelding 4 - Impressies nieuwe situatie

Op de verdieping worden twee escape rooms gerealiseerd. De uitbreiding op de begane grond wordt gebruikt om extra zaalruimte te creëren. Deze zalen worden onder andere gebruikt voor (kinder)feesten en spelletjes. Daarnaast kan de extra ruimte ook gebruikt worden voor een groter horeca gedeelte. Het uiteindelijke doel van de uitbreiding is het bedrijf minder seizoensgebonden te maken. Door meer activiteiten binnen aan te bieden wordt men minder afhankelijk van de periode met mooi weer.

2.4 Ruimtelijke afweging

Het pand en de omliggende gronden hebben in het geldende bestemmingsplan Buitengebied de bestemming "Dagrecreatie - 2". Ook is binnen het bouwvlak de functieaanduiding "horeca" opgenomen. Bij deze functieaanduiding geldt een maximum van 750 m² aan bebouwing. De uitbreiding vindt plaats aan de westzijde van het oorspronkelijke gebouw en past binnen het bouwvlak.

De uitbreiding is ruimtelijk gezien acceptabel

Een groot deel van de aanwezige bebouwing bevindt zich onder het oppervlakte. Deze is dus niet zichtbaar. In stedenbouwkundig opzicht is de uitbreiding daarom niet bezwaarlijk. De totale hoeveelheid zichtbare bebouwing blijft, ruimtelijk gezien, acceptabel. De nieuwe bebouwing sluit goed aan bij het oorspronkelijke gebouw. Ook passen de gebruikte materialen goed in de omgeving.

De uitbreiding draagt bij aan de ontwikkeling van recreatie rondom Bussloo

De uitbreiding past in de ontwikkelingen van toerisme rondom de recreatieplas Bussloo. Ook brengt de uitbreiding extra werkgelegenheid met zich mee doordat het bedrijf minder seizoensgebonden wordt.

Normaal gesproken brengt een uitbreiding ook een toename in parkeerbehoefte met zich mee. Deze moet opgevangen worden op eigen terrein. In dit geval wordt echter gebruik gemaakt van het parkeerterrein van Leisurelands. Hier is al voldoende parkeergelegenheid aanwezig. De uitbreiding van het gebouw en de extra bezoekers die hiermee gepaard gaan leveren geen hinder op voor de omgeving.

Hoofdstuk 3 **Beleidskader**

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het plan getoetst aan de belangrijkste ruimtelijke beleidskaders op rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De SVIR biedt het nieuwe kader dat de (nieuwe) ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 benoemt en de focus bepaalt voor mobiliteitsinvesteringen. De structuurvisie speelt in op een aantal ontwikkelingen en uitdagingen; krimp, groeiende mobiliteitsbehoefte, versterken internationale concurrentiepositie, koesteren en versterken ruimtelijke structuur, klimaatverandering, duurzame energie en het stelsel van regels en procedures. Eén van de kemmiddelen die wordt ingezet om goed op deze ontwikkelingen en uitdagingen in te spelen is decentralisatie. Beslissingen over ruimtelijke ontwikkelingen wil het kabinet dichterbij burgers en bedrijven brengen en provincies en gemeenten krijgen de ruimte om maatwerk te leveren voor regionale opgaven. Het Rijk richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van belangen als geheel. Hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie en natuur, ondergrond en ruimte voor militaire activiteiten, waterveiligheid en milieukwaliteit en de bescherming van ons werelderfgoed zijn onderwerpen waar het Rijk zich op richt. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaat boeken.

Onderhavig plan is een plan van lokaal belang. Er is geen specifiek rijksbeleid van toepassing.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Gelderland

De Gelderse Omgevingsvisie 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 Omgevingsvisie is de vervanger van het streekplan en enkele andere structuurvisies.

De titel van de Gelderse Omgevingsvisie is Gaaf Gelderland. Gaaf kent twee betekenissen. Enerzijds gaat gaaf in op de schoonheid van het landschap en de historie. Anderzijds heeft gaaf betrekking op de vernieuwing binnen Gelderland. De ambitie van Gelderland is het in stand houden van het landschap en de cultuurhistorische waarde. In de Omgevingsvisie staat een gezond, veilig, schoon en welvend Gelderland centraal.

- Gezond en veilig. Dat is een gezonde leefomgeving, schone en frisse lucht, een schoon milieu, een niet vervuilde bodem, voldoende schoon en veilig (drink)water, bescherming van onze flora en fauna. Dat is voorbereid zijn op klimaatverandering, zoals hitte, droogte, bosbranden en overstromingen. En, dat is aandacht hebben voor verkeersveiligheid en veilige bedrijvigheid.

- Schoon en welvend. Dat is een dynamisch, duurzaam en aantrekkelijk woon-, werk- en ondernemersklimaat, goed bereikbaar en met een goed functionerende arbeidsmarkt en dito kennis- en onderwijsinstellingen. Maar dat is ook: het tegengaan van schadelijke uitstoot, afval en uitputting van grondstoffen. En, dat is het investeren in nieuwe, alternatieve vormen van energie.

Gezien de kleinschalige aard en omvang én de effecten van onderliggend plan past deze bestemmingswijziging binnen de kaders van de Omgevingsvisie.

3.3.2 Omgevingsverordening Gelderland

In de Omgevingsverordening Gelderland staan regels beschreven die ervoor zorgen dat de Omgevingsvisie Gelderland ook daadwerkelijk wordt uitgevoerd. De Omgevingsverordening dient dan ook als een juridisch instrument 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. Daarmee dient de Omgevingsverordening als een toetsingskader bij het opstellen van nieuwe ruimtelijke plannen zoals een bestemmingsplan of een uitgebreide afwijkingsprocedure in het kader van de omgevingsvergunning.

De Omgevingsverordening Gelderland bestaat uit de volgende kaartlagen waaraan regels zijn verbonden: Windenergie, Landbouw, Glastuinbouw, Natuur, Landschap, Water en Milieu, en Erfgoed.



Afbeelding 5 - Uitsnede omgevingsverordening Gelderland

Afbeelding 5 laat zien dat er verschillend provinciaal beleid van invloed is op het plangebied. Het plangebied valt binnen het Nationaal Landschap gelegen buiten het Gelders Natuurnetwerk (GNN), de Groene Ontwikkelingszone (GO) en de Nieuwe Hollandse Waterlinie (NHW).

De uitbreiding heeft niet als gevolg dat de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap worden aangetast. Bovendien levert het plan ook geen problemen op voor de bescherming van het grondwater als bron voor de drinkwatervoorziening. De uitbreiding is niet in strijd met provinciaal beleid.

3.4 Regionaal beleid

3.4.1 Regionale Structuurvisie Stedendriehoek 2030

De gemeenten in de regio Stedendriehoek, met daarin de steden Apeldoorn, Deventer en Zutphen, hebben gezamenlijk een regionale structuurvisie opgesteld. Deze visie vormt de integrale afstemming tussen de ruimtelijke opgaven binnen de regio en is beleidsmatig tevens vertaald in de provinciale omgevingsvisie. De regionale visie doet geen uitspraken over functieverandering van voormalige agrarische percelen in het buitengebied.

De regionale structuurvisie is niet van toepassing op het onderhavige plan.

3.4.2 Landschapsontwikkelingsplan Van Veluwe tot IJssel

In november 2009 hebben de gemeenten Epe, Heerde en Voorst het landschapsontwikkelingsplan (LOP) Van Veluwe tot IJssel vastgesteld. Met het LOP willen de gemeenten sturen op behoud en ontwikkeling van landschappelijke waarden. Tevens willen ze de ontstening van het buitengebied stimuleren en de karakteristieke kenmerken van de verschillende landschapstypen versterken. Met het LOP wordt het landschapsbelang in alle ruimtelijke veranderingsprojecten ingebracht. Een van de concrete projecten in het LOP is de uitbreiding van recreatiegebied Bussloo. Onderhavig plan sluit goed aan bij het LOP.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Ruimtelijke Toekomstvisie Voorst

In de Ruimtelijke Toekomstvisie Voorst wordt een visie gegeven op wonen, werken, verkeer en voorzieningen binnen de gemeente Voorst. Het plangebied ligt nabij de kern Posterenk, midden in het landelijke gebied van het Groene Carré. Hoofdkoers in dit gebied is het versterken van de waarde van het landschap, met een aaneenschakeling van buitenplaatsen en landgoederen. De afwisseling tussen besloten, half-besloten en open ruimten is karakteristiek en biedt ruimte voor een divers scala aan functies, mits passend in het landschap. Het Groene Carré leent zich voor verdere recreatieve ontwikkelingen. In de toekomstvisie wordt de mogelijke intensivering van toerisme rondom recreatieplas Bussloo genoemd. De uitbreiding sluit goed aan op de Ruimtelijke Toekomstvisie Voorst.

3.5.2 Welstand

De uitbreiding voldoet aan de Gemeentelijke Welstandsnota (2010). Met de uitbreiding blijft het gebouw als een paviljoen in de ruimte liggen. Een andere voorwaarde is de eenvoudige uitstraling van het gebouw met sobere materialen. de nieuwbouw sluit goed aan bij het oorspronkelijke gebouw qua vormgeving, materiaalgebruik en uitstraling.

Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden en onderzoek

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de randvoorwaarden vanuit de aspecten flora en fauna, archeologie, cultuurhistorie, verkeer en parkeren, water en milieu behandeld.

4.2 Milieu-onderzoeken

4.2.1 Geluid

De Wet geluidhinder heeft tot doel de volksgezondheid en het milieu te beschermen tegen geluidsoverlast. Op basis van de wet dient bij het opstellen van ruimtelijke plannen dan ook aandacht te worden geschonken aan het aspect geluid. Geluidsbelasting op gevels van geluidsgevoelige objecten moet binnen de normen blijven. Het gaat hier zowel om geluidhinder van wegverkeer als van railverkeer. Gezien de aard en omgeving van de plannen hoeft geen nader akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd.

4.2.2 Bodem

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient in verband met de uitvoerbaarheid hiervan onderzoek te worden verricht naar de geschiktheid van de gronden voor het beoogde doel. In het geval van verontreiniging moet de mate en de omvang ervan worden vastgesteld, zodat beoordeeld kan worden of en ja welke kosten gemoeid zijn met het verwijderen of verminderen van die verontreiniging, zodat voldaan kan worden aan de eisen van de milieuwetgeving.

In 2005 is reeds een bodemonderzoek uitgevoerd. In dit verkennende onderzoek kwamen geen problemen naar voren. Ook werd geconcludeerd dat nader onderzoek niet noodzakelijk is. Voor deze ruimtelijke ingreep is daarom geen bodemonderzoek meer noodzakelijk.

4.2.3 Luchtkwaliteit

Met de 'Wet luchtkwaliteit' (hoofdstuk 5.2 Wet milieubeheer) wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden. Er is sprake van verslechtering van de luchtkwaliteit "in betekenende mate" bij de volgende ontwikkelingen:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij één ontsluitende weg of 3.000 woningen bij twee ontsluitende wegen;
- infrastructuur: 3% concentratiebijdrage (verkeerseffecten gecorrigeerd voor minder congestie);
- kantoorlocaties: 100.000 m² brutovloeroppervlak bij één ontsluitende weg; 200.000 m² brutovloeroppervlak bij twee ontsluitende wegen.

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

4.2.4 Externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire (chemische fabriek, lpg-tankstation) en de mobiele bronnen (vervoer gevaarlijke stoffen). Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen groepsrisico en plaatsgebonden risico. 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.

Uit de risicokaart Gelderland blijkt dat in de nabijheid van het projectgebied geen stationaire bronnen aanwezig zijn die van invloed kunnen zijn op het plan. Van vervoer van gevaarlijke stoffen over

omliggende wegen is geen sprake. Het aspect externe veiligheid vormt om die reden geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

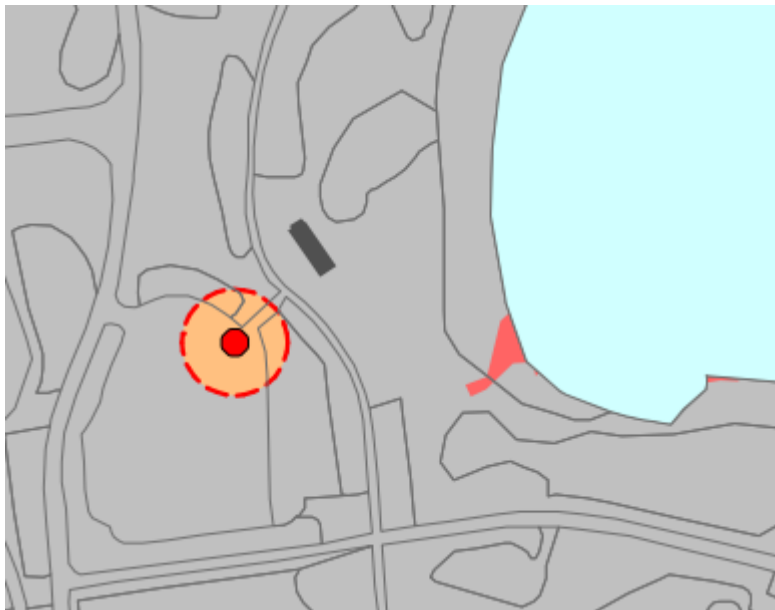
4.2.5 Milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stelt zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te 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. Dit plan voorziet in een uitbreiding multifunctioneel gebouw bij de Bussloo. Het is een uitbreiding van een bestaande situatie. In de nieuwe situatie blijven overige bestemmingen of kwetsbare objecten op voldoende afstand. Vanuit milieuzonering bestaan op voorhand dan ook geen belemmeringen tegen dit plan.

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. Vanaf 1 juli 2016 is een deel geregeld in de Erfgoedwet (de Monumentenwet trad uit werking). Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving, gaat over naar de Omgevingswet wanneer deze (naar verwachting) 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 bodemverstoringe 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. Uit de beleidskaart (zie onderstaande afbeelding) blijkt dat het plangebied grotendeels is geclassificeerd als een diep vergraven gebied. Recreatiegebied Bussloo is ontstaan na de afgraving voor de snelweg A1. De archeologische verwachtingswaarde is hier wel overal zeer laag. Alleen ten zuidwesten van het plangebied is een archeologische vondst gedaan. Deze vondst heeft geen invloed op het plangebied, de nieuwe bebouwing valt buiten deze bufferzone. Er is op het gebied van archeologie geen verder onderzoek noodzakelijk.



Afbeelding 6 - Uitsnede archeologische beleidskaart 2017.

4.4 Flora en Fauna

Op grond van de Flora- en faunawet is het verboden beschermde inheemse planten op enige wijze van hun groeiplaats te verwijderen, een beschermde inheemse diersoort opzettelijk te verontrusten en/of nesten, holen of andere vaste rust- en verblijfplaatsen van deze dieren te verstoren.

De uitbreiding van de wordt gerealiseerd aan de westkant van het oorspronkelijke gebouw. Op dit moment ligt hier een intensief gemaaid gazon. Aannemelijk is dat er zich geen beschermde soorten bevinden in dit gazon. De locatie van de uitbreiding wordt daarnaast van overige natuur af gescheiden door een fietspad. De flora en fauna in de omgeving wordt dus niet aangetast. Een quickscan is daarom niet nodig.

4.5 Civieltechnische aspecten

Parkeren vindt plaats op het terrein van Leisurelands. Deze parkeerplaats biedt voldoende parkeergelegenheid. De uitbreiding zal de behoefte aan parkeergelegenheid vergroten. De parkeerplaats van Leisurelands biedt voldoende plekken om dit op te vangen.

4.6 Water

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 is beoordeeld of en welke waterbelangen voor het plan relevant zijn. In bijlage 1 (Watertoets) zijn de uitgebreide uitkomsten van de toets te vinden.

In het plangebied liggen geen belangrijke oppervlaktewateren (zogenaamde primaire of A- watergangen), waterkeringen of gebieden die zijn aangewezen voor regionale waterberging. Dit betekent dat dit plan geen essentiële waterbelangen raakt. Op basis daarvan wordt door het waterschap voor het onderhavige plan een positief wateradvies gegeven.

Voor de verdere uitwerking en concretisering van de beoogde ontwikkeling, geeft het waterschap aan dat rekening gehouden moet worden met een aantal algemene en gebiedsspecifieke aandachtspunten voor water.

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 tegen gegaan 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 dan ook om voorafgaand aan de ontwikkeling een goed beeld te krijgen van de heersende grondwaterstanden en GHG. Eventuele grondwateroverlast is in eerste instantie een zaak voor de betreffende perceeleigenaar.

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. Toegepaste (bouw)materialen mogen dan ook geen schadelijke stoffen uitscheiden.

4.7 Economische uitvoerbaarheid

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In dit geval is van een dergelijk bouwplan geen sprake. Om die reden hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

In dit geval is de initiatiefnemer ook de eigenaar van de grond. De kosten van deze ruimtelijke procedure en de uitvoering van de uitbreiding zijn voor zijn rekening. Dit geldt ook voor eventuele planschade.

Hoofdstuk 5 Maatschappelijke haalbaarheid

Deze ruimtelijke onderbouwing wordt samen met de aanvraag om omgevingsvergunning op basis van de Wabo en overeenkomstig afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht gedurende 6 weken als ontwerp ter inzage gelegd. Gedurende deze periode hebben belanghebbenden de mogelijkheid een zienswijze over het ontwerp naar voren te brengen.

PM

Bijlagen

Bijlage 1 Watertoets

datum 25-7-2019
dossiercode 20190725-10-21078

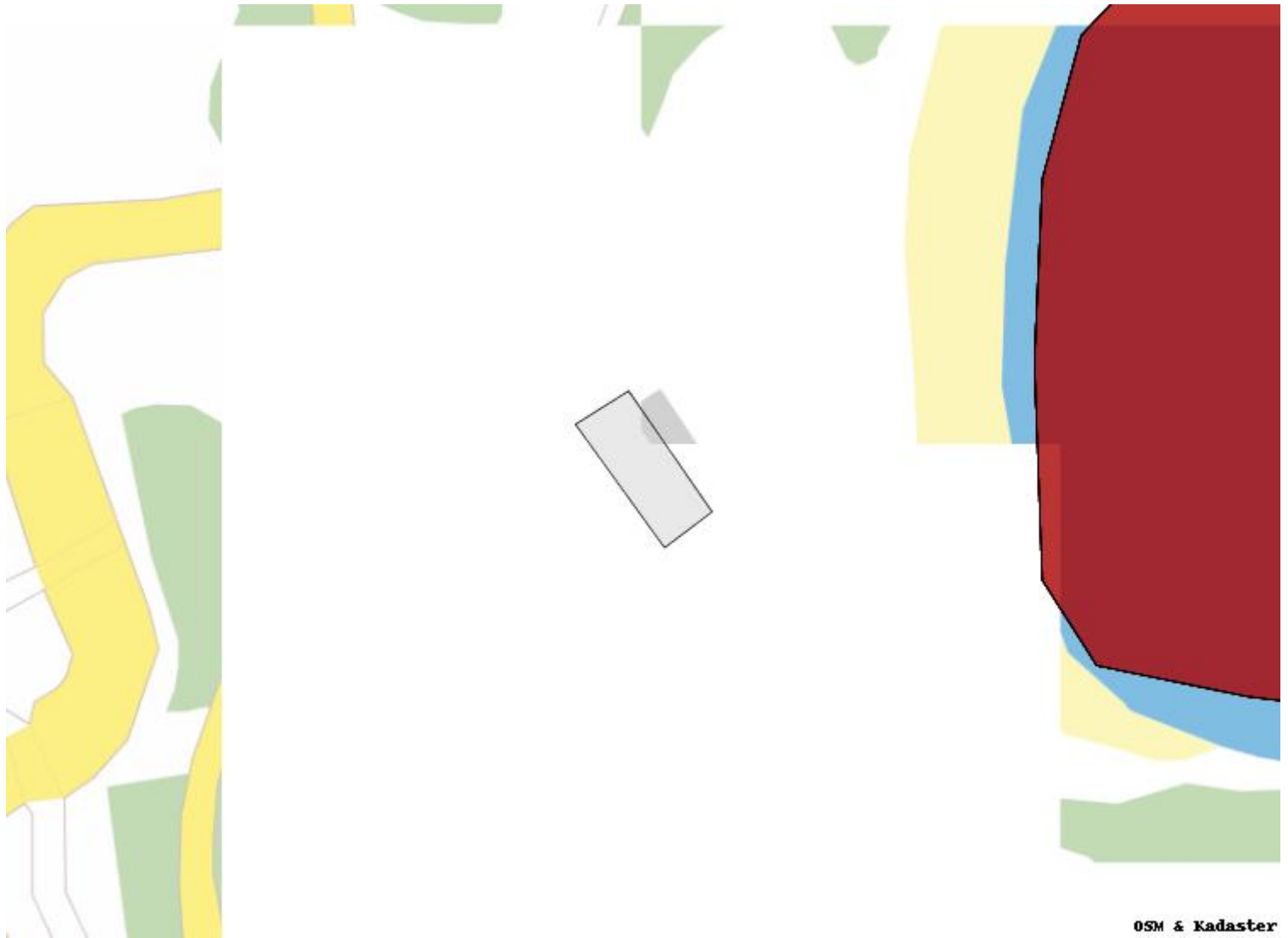
Wateradvies voor ruimtelijke plannen met een klein waterbelang (korte procedure)

Algemeen

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 is beoordeeld of en welke waterbelangen voor het plan relevant zijn.

Beoordeling

In het plangebied liggen geen belangrijke oppervlaktewateren (zogenaamde primaire of A- watergangen), waterkeringen of gebieden die zijn aangewezen voor regionale waterberging. Dit betekent dat dit plan geen essentiële waterbelangen raakt. Op basis daarvan wordt door het waterschap voor het onderhavige plan een positief wateradvies gegeven.



Aandachtspunten

Voor de verdere uitwerking en concretisering van de beoogde ontwikkeling, geeft het waterschap aan dat rekening gehouden moet worden met een aantal algemene en gebiedsspecifieke aandachtspunten voor water.

Algemene 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 tegen gegaan 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 dan ook om voorafgaand aan de ontwikkeling een goed beeld te krijgen van de heersende grondwaterstanden en GHG. Eventuele grondwateroverlast is in eerste instantie een zaak voor de betreffende perceeleigenaar.

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. Wij vragen de initiatiefnemer om duurzame bouwmaterialen te gebruiken. De gemeente kan u hierbij verder helpen.

Tot slot

Eventueel benodigde vergunningen worden niet binnen de watertoets procedure of met deze Digitale Watertoets geregeld en zullen via daarvoor bedoelde procedures verkregen moeten worden. Een watervergunning van het waterschap is bijvoorbeeld nodig voor het dempen en/of vergraven van watergangen, het lozen van water op oppervlaktewater en het onttrekken van grondwater. Informatie over een watervergunning kunt u vinden op de website van het waterschap (www.vallei-veluwe.nl/loket). Op www.omgevingsloket.nl kunt u een watervergunning aanvragen. Daarnaast kunt u telefonisch contact opnemen met het waterschap onder telefoonnummer 055 - 52 72 911. Wij wensen u succes met de verdere ruimtelijke planvorming en verzoeken u het voorontwerp bestemmingsplan naar ons te mailen [watertoets@vallei-veluwe.nl].

Heeft u vragen of opmerkingen over deze watertoetsapplicatie? Laat het ons per mail weten [watertoets@vallei-veluwe.nl]. Voor dringende watertoetszaken kunt u ons telefonisch bereiken op 055 - 52 72 911.

Team Watertoets, Waterschap Vallei en Veluwe

Disclaimer

Waterschap Vallei en Veluwe streeft ernaar om correcte en actuele informatie in deze watertoetsapplicatie aan te bieden. Aan het beschikbaar gestelde kaartinformatie kunnen geen rechten worden ontleend. Waterschap Vallei en Veluwe aanvaard geen aansprakelijkheid voor enige vorm van schade naar aanleiding van het gebruik of de informatie die via deze applicatie beschikbaar wordt gesteld.

www.dewatertoets.nl

