

Bestemmingsplan Buitengebied Epe

1e partiële herziening: Wellnesscentrum Veluwse Bron

Definitief

Veluwse Bron bv

Grontmij Nederland bv
Arnhem, 19 april 2006

Verantwoording

Titel : Bestemmingsplan Buitengebied Epe

Projectnummer : 189167

Documentnummer : 150-156-171-'05

Datum : 19 april 2006

Auteur(s) : ing. M.J.J. Delclef, mr. M.T.G. Küper, ir. L. Dik

e-mail adres : lyda.dik@grontmij.nl

Gecontroleerd : ir. L. Dik

Paraaf gecontroleerd :

Goedgekeurd : mr. H.G.J. Koers

Paraaf goedgekeurd :

Contact : Velperweg 26
6824 BJ Arnhem
Postbus 485
6800 AL Arnhem
T +31 26 355 83 55
F +31 26 445 92 81
E oost@grontmij.nl

Inhoudsopgave

TOELICHTING

1	Inleiding	5
1.1	Achtergrond	5
1.2	Doel van het bestemmingsplan	5
1.3	Plangebied	5
1.4	Vigerend bestemmingsplan	7
1.5	Leeswijzer	7
2	Wellnesscentrum de Veluwse Bron	8
2.1	Maatschappelijke achtergrond	8
2.2	Plangebied	9
2.3	Verkeer	10
2.4	Gebouw en faciliteiten	11
3	Beschrijving huidige situatie	13
3.1	Inleiding	13
3.2	Recreatie	13
3.3	Landschap	13
3.4	Archeologie	14
3.5	Milieu	14
4	Beleidskader	16
4.1	Europees	16
4.2	Rijk	18
4.3	Provinciaal	20
4.4	Waterschap	26
4.5	Gemeentelijk	27
4.6	Doelen en conclusies vanuit het beleid	29
5	Milieuaspecten	31
5.1	Watertoets	31
5.2	Natuurtoets	32
5.3	Bodem	36
5.4	Archeologie	38
5.5	Luchtkwaliteittoets	38
6	Economische uitvoerbaarheid	40
6.1	Algemeen	40
6.2	De Nederlandse wellnessbranche	40
6.3	Groeimarkt	41
6.4	Latent potentieel verzorgingsgebied Veluwse Bron	41
6.5	Economische uitvoerbaarheid	42
7	Juridische planopzet	43
7.1	Inleiding	43
7.2	Plankaart	43
7.3	Planvoorschriften	43
7.4	Indeling voorschriften	44
7.5	Artikelsgewijze toelichting	45

Inhoud (vervolg)

8	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	47
8.1	Procedure	47
8.2	Inspraak	47
8.3	Provinciale Planologische Commissie (PPC)	55

VOORSCHRIFTEN

PLANKAART

ADVIESNOTA ZIENSWIJZEN

BEELDKwalITEITPLAN

LUCHTKWALITEITONDERZOEK

ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK

BODEMONDERZOEK

NATUURTOETS

1 Inleiding

1.1 Achtergrond

De Veluwe Bron is al een aantal jaren bezig met het ontwikkelen van plannen voor een wellnesscentrum. Hiervoor zijn verschillende locaties bekeken en uiteindelijk is met provincie, gemeente en RGV overeenstemming bereikt over een locatie nabij het Kievitsveld. De landelijke omgeving van het Kievitsveld past volgens de nieuwe onderneming uitstekend bij de ontwikkelde plannen. De plannen passen in de Strategische Visie Epe 2010 van de gemeente Epe, waarin de gemeente heeft aangegeven dat zij op het gebied van recreatie en toerisme een kwaliteitsimpuls nastreeft. Voor het Kievitsveld betekent dit kleinschalige activiteiten in plaats van massatoerisme.

Eind 2004 heeft de opdrachtgever zijn plan gepresenteerd aan de gemeenteraad van Epe en is op het plan positief gereageerd. Een plan waarbij ten noorden van de Nijmolenseplas een 'wellnesscentrum' in combinatie met natuurontwikkeling wordt gebouwd. De beleving van het Veluwe-gevoel staat in het marketingconcept voorop.

1.2 Doel van het bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk om Wellnesscentrum De Veluwe Bron en nieuwe natuur te realiseren op de aangegeven locatie. Wellnesscentrum De Veluwe Bron wordt een plek waar mensen kunnen onthaasten en waar het lichaam en de geest ontspanning kunnen krijgen door middel van daarop afgestemde behandelingen. De faciliteiten die door het bedrijf aangeboden worden kunnen afwisselend gebruikt worden. In de tussentijd kunnen gasten in rustruimtes en stilteruimtes vertoeven. Tussen en na de behandelingen kunnen gasten van het gastronomisch aanbod gebruik maken.

Het voorliggende bestemmingsplan omvat de planologische juridische regeling die de ontwikkeling van het wellnesscentrum mogelijk maakt.

1.3 Plangebied

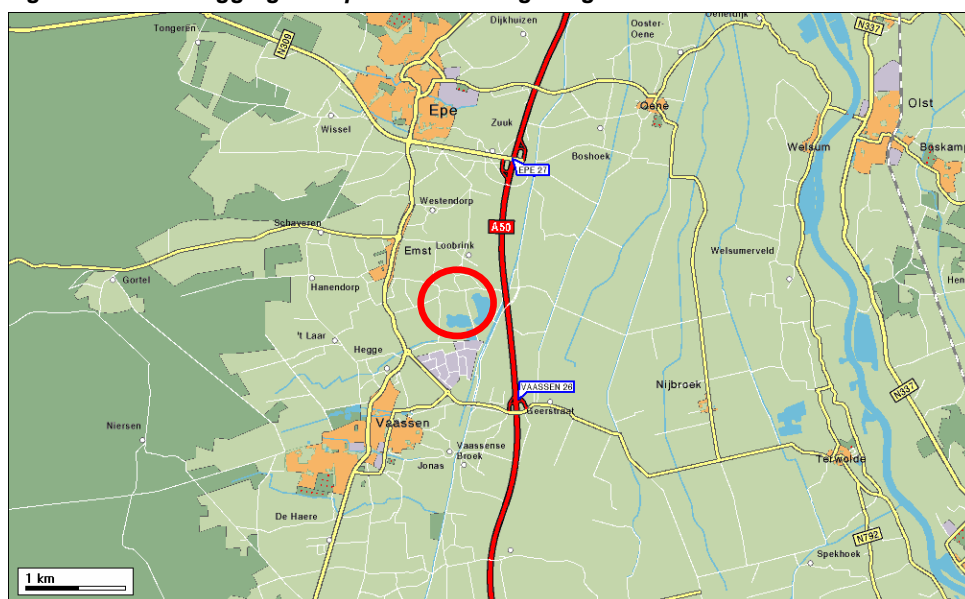
Het plangebied wordt in het noorden begrensd door de Smallertsbeek, in het westen door een beekje tussen de Smallertsbeek en de Kievitsweg, in het oosten door de Viskweekweg en in het zuiden door de Nijmolenseplas. Ten oosten en ten zuiden van het plangebied liggen twee waterplassen, respectievelijk de Smallertseplas en de Nijmolenseplas. De Smallertseplas is in de zomer door toeristen in gebruik als zwemwater (inclusief stranden en parkeerplaatsen).

Figuur 1.1 **Locatie Wellnesscentrum De Veluwse Bron**



De locatie van het plangebied is gelegen tussen Epe en Vaassen, direct ten westen van de A50, ter hoogte van Emst.

Figuur 1.2 **Ligging ten opzichte van omgeving**



1.4 Vigerend bestemmingsplan

Het Bestemmingsplan Buitengebied Epe is in de raadsvergadering van 23 juni 2005 gewijzigd vastgesteld. Het raadsbesluit, het vastgestelde bestemmingsplan en de commentaarnota op de zienswijzen, hebben vanaf 3 augustus 2005 ter inzage gelegen. Het plangebied bestaat uit het gehele buitengebied van Epe, met uitzondering van de kernen Epe, Vaassen, Oene en Emst, het bedrijventerrein Eekterveld en de recreatiegebieden Wissel en Schaveren. De planning is dat het bestemmingsplan begin 2006 vigerend is.

Het bestemmingsplan "Buitengebied Epe" is een herziening van de vigerende bestemmingsplannen "Meldingsgebied" (1974), "Agrarisch gebied" (1977), "Buitengebied-Noordwest" (1983) en van grote delen van de plannen "Schaveren" (1975), "Wissel" (1976), "Gortel" (1988) en "Niersen" (1988).

Het plangebied heeft in het bestemmingsplan Buitengebied de bestemming "Agrarische doeleinden". Aangezien de ontwikkeling van het wellnesscentrum een geheel nieuwe ontwikkeling is en niet past binnen deze bestemming, is ervoor gekozen een aparte procedure te volgen.

Onderliggend bestemmingsplan is de eerste partiële herziening van het nog in procedure zijnde Bestemmingsplan Buitengebied Epe.

1.5 Leeswijzer

De toelichting op het bestemmingsplan is weliswaar niet juridisch bindend, maar is wel van belang uit het oogpunt van rechtszekerheid voor belanghebbenden. In de plantoelichting staan immers de beweegredenen die geleid hebben tot het geven van een bepaalde bestemming aan een gebied, alsmede een interpretatie van de bestemming.

De toelichting is als volgt opgebouwd:

- allereerst wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de maatschappelijke achtergrond, het plangebied en de inrichting van het Wellnesscentrum de Veluwe Bron;
- achtereenvolgens wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op de huidige situatie binnen het plangebied voor wat betreft onder meer recreatie, verkeer en milieu;
- hoofdstuk 4 behandelt het beleidskader waarin wordt ingezoomd op onder andere rijks, provinciaal en gemeentelijk beleid;
- hoofdstuk 5 gaat in op de milieuhygiënische aspecten: bodem, geluid, water, archeologie en op de natuurwaarden in het gebied. De onderzoeken hiervoor zijn uitgevoerd;
- in hoofdstuk 6 wordt de economische uitvoerbaarheid van het plan toegelicht;
- hoofdstuk 7 licht de juridische structuur van het plan toe, alsmede een toelichting per bestemmingsartikel;
- in hoofdstuk 8 wordt ingegaan op de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Tenslotte eindigt dit bestemmingsplan met de voorschriften en de plankaart, die samen het juridisch bindende deel van dit bestemmingsplan vormen.

Daarnaast zijn het beeldkwaliteitsplan, de natuurtoets, watertoets, bodemonderzoek, het archeologisch onderzoek en het luchtkwaliteitsonderzoek toegevoegd.

2 Wellnesscentrum de Veluwse Bron

2.1 Maatschappelijke achtergrond

2.1.1 De Nederlandse Wellnessbranche en de Veluwe

Factoren zoals bevolkingsdichtheid, verharding van de maatschappij en een toenemende intolerantie wekt voor veel mensen de behoefte op om de dagelijkse werkelijkheid te ontvluchten. Korte vakanties voorzien in de toenemende behoefte aan rust en ontspanning. Bepaalde vormen van dag- en weekendrecreatie winnen om deze redenen eveneens aan terrein. Bedrijven op de Veluwe hebben thans nog beperkt op deze ontwikkeling ingespeeld. Nieuwe innovatieve ontwikkelingen op het gebied van wellness bieden voor de Veluwe daarom een belangrijke kans.

Inwoners van Nederland kennen een hoge mate van welvaart. Ondanks de economische malaise van de afgelopen jaren is men in materiële behoeftes relatief goed voorzien. Daarom valt ook te begrijpen dat er een verschuiving van materiële naar immateriële behoeftes plaatsvindt. Verschillende branches, waaronder die van de wellnessbranche, spelen op deze ontwikkeling in. Bedrijven in deze branche kunnen met een weloverwogen productenmix, samengesteld uit een gevarieerd aanbod van faciliteiten aangevuld met producten en diensten, gedurende elk jaargetijde de verlangde rust- en ontspanning bieden.

2.1.2 Nieuwe ontwikkelingen rondom de Veluwe – Veluwse Bron

Momenteel biedt de wellnessbranche in Nederland een beperkt aantal keuzemogelijkheden. De keuzemogelijkheden op en rondom de Veluwe zijn daarbij nog geringer, terwijl juist in dit gebied - *dat bekend staat om rust en ontspanning* - uitstekende mogelijkheden liggen. De ontwikkeling van een wellnesscentrum (kuuroord) in de omgeving van de Veluwe bevordert de leefbaarheid en aantrekkelijkheid van de omgeving. Niet alleen lokaal ontstaat daarmee een kwalitatief hoogwaardige voorziening; ook op regionaal niveau is hiervoor een belangrijke rol weggelegd. Daarmee wordt aansluiting gevonden op beleidsvisies over ontwikkeling van (dag)recreatie. Het levert bovendien een kwaliteitsimpuls en diversificatie van het toeristisch-recreatieve Veluweproduct, met positieve gevolgen voor economische potenties en een regionale uitstraling.

2.1.3 Regionale functie

De Veluwse Bron zal in de toekomst een sterke regionale functie vervullen. Gasten zijn bereid behoorlijke afstanden te overbruggen om een bedrijf zoals de Veluwse Bron te bezoeken. De verblijfstijden zijn met een gemiddelde van circa 5 uren immers ook aanzienlijk. Het aantal gasten met een reistijd van meer dan 5 kwartieren neemt sterk af. Deze reistijd komt overeen met een straal van circa 60 kilometer. Het commerciële beleid van de onderneming richt zich daarom in hoofdzaak op het werven van gasten binnen deze straal. Dit gebied telt meer dan voldoende inwoners om tot een voldoende bezoekersaantal te komen.

In de zomerperiode is tevens een belangrijke regionale functie voor de Veluwse Bron weggelegd. In deze periode neemt het “bewonersaantal” in een aanzienlijk gebied rondom het wellnesscentrum door zomertoerisme fors toe.

Toeristen zullen, vooral bij slechte weersomstandigheden, dankbaar van de voorzieningen die het bedrijf biedt gebruik maken. Samenwerkingsvormen met bedrijven in de toeristische sector zullen dit stimuleren.

2.2 Plangebied

2.2.1 Ligging en omvang

De Veluwe Bron wil rust en ontspanning met natuurbeleving combineren. De vestigingslocatie is van cruciaal belang bij deze natuurbeleving. De onderneming heeft haar oog op recreatiegebied Kievitsveld laten vallen. Met de RGV, in haar hoedanigheid als eigenaar van het recreatiegebied, is over de vestigingsvoorwaarden overeenstemming bereikt. Op deze plaats zijn alle ingrediënten aanwezig om de doelstellingen van de onderneming te verwezenlijken.

Het oppervlak van het plangebied heeft een grootte van circa 87.000 m². Het hoofdgebouw, een paviljoen en andere gebouwen vertegenwoordigen een oppervlak van circa 4.800 m². Wanneer op het totale oppervlak naast de bebouwing ook het parkeerterrein, de oprijlaan, e.d. in mindering wordt gebracht, dan resteert een oppervlak van circa 45.000 m² voor de aanleg van nieuwe natuur.

2.2.2 Natuurwaarden

Op het terrein, dat thans voor agrarische doeleinden benut wordt, ontstaan uitstekende mogelijkheden om nieuwe natuur aan te leggen. Gedegen landschapsarchitectuur vormt de basis om ook op deze plaats de Veluwe-beleving terug te vinden.

De nieuw te realiseren natuur wordt niet primair ten behoeve van de bezoekers van het wellnesscentrum gerealiseerd. Het is vooral bedoeld om de landschappelijke waarde van de omgeving te vergroten. Er is geen sprake van bedrijfsgebonden verblijfsruimte, maar er zal sprake zijn van een openbaar gebied. Het plangebied met de bestemming “natuur” zal dus toegankelijk worden voor algemeen publiek. Dit deel van het plangebied zal vooral extensief gebruikt worden, bijvoorbeeld als wandelgebied. Bezoekers van het wellnesscentrum zullen hiervan geen gebruik maken omdat de activiteiten van het wellnesscentrum zich concentreren in het zuidoostelijke gedeelte van het plangebied. Door de ligging aan de Nijmolenseplas en de verdere inrichting van het deel van het plangebied met de bestemming “dagrecreatieve doeleinden” wordt aan de gasten de natuurbeleving geboden.

Uit ecologisch onderzoek dat in 2002 in opdracht van het RGV door het bureau Altenburg & Wymenga werd uitgevoerd, is vast komen te staan dat bestaande natuurwaarden zich voornamelijk aan de zuidzijde van de Nijmolenseplas bevinden. Door aanleg van nieuwe natuur rondom het wellnesscentrum kan hierop aansluiting gevonden worden.

Natuurbeleving is één van de belangrijkste elementen bij de presentatie van de Veluwe Bron. Met een vestigingsplaats in de omgeving van het CVN liggen hier belangrijke kansen, zowel voor het nieuwe wellnesscentrum alsook voor bestaande bedrijvigheid. Het is niet alleen de bedoeling dat natuurbeleving door de Veluwe Bron voor promotionele doeleinden ingezet wordt; het feitelijke bezoek aan dit bedrijf zal een daadwerkelijke ontmoeting met de natuur moeten betekenen. Daarmee komt niet alleen de Veluwe Bron beter tot haar recht, immers door aanleg van natuur rondom het bedrijf zal ook de omgeving een natuurrijker aanzien krijgen.

2.2.3 Landschappelijke inpassing

Een goed ontwerp van het wellnesscentrum in samenhang met haar omgeving betekent een versterking van het gebiedseigen karakter van het gebied. Door bij het ontwerp rekening te houden met de kernkwaliteiten van het landschap en substantiële investeringen in nieuwe natuur en landschap te plegen, wordt een aanzienlijke winst op de ruimtelijke kwaliteit beoogd. De ontwikkeling voorziet per saldo in verbetering van de kwaliteit en kwantiteit van het landschap en de EHS op gebiedsniveau. Binnen het plangebied wordt een kwaliteitsslag gemaakt door verbindingen met de EHS te leggen en het oppervlak natuur te vergroten.

2.3 Verkeer

2.3.1 Openbaar vervoer

De Veluwe Bron zal het gebruik van openbaar vervoer sterk stimuleren. Het gebruik van openbaar vervoer is des te aantrekkelijker omdat voor een bezoek aan de Veluwe Bron veelal buiten de spitsuren gereisd kan worden. Het laatste traject van de reis naar de Veluwe Bron per openbaar vervoer vindt plaats door middel van een gratis belbus die de onderneming zal inzetten. Daarmee wordt een naadloze aansluiting op de OV-voorzieningen verkregen. Met dit vervoersmiddel worden ook gasten die het bezoek aan Veluwe Bron met een verblijf in de omgeving willen combineren getransporteerd.

2.3.2 Verkeersbewegingen

De verkeersdeskundige heeft onderzocht wat de invloed van het wellnesscentrum op het aantal verkeersbewegingen zal zijn. Het is gebleken dat de ontsluiting van het gebied voldoet aan de daarvoor geldende normen en dat de grenswaarden door toegenomen verkeersbewegingen niet worden overschreden.

Het aantal recreanten aan het gebied “Kievitsveld” is de laatste jaren fors afgenomen, maar recreatiegebied heeft in het verleden in de zomerperiodes een aanzienlijk aantal recreanten getrokken en dito verkeersbewegingen opgeleverd. Het gebruik van het Kievitsveld voor watergebonden recreatie is namelijk de afgelopen jaren gedaald van ca 60.000 bezoekers naar ca 20.000 bezoekers per jaar. De huidige ontsluiting van het recreatiegebied voorziet nog steeds in deze verkeersbewegingen. De ontwikkeling van het wellnesscentrum geeft hieraan invulling doch met een betere spreiding over het jaar.

Het is moeilijk te voorspellen hoeveel gasten gebruik zullen maken van het openbare vervoer. Bij de beoordeling van de verkeersdruk is van een conservatieve schatting van 10% van de gasten uitgegaan. Daartegenover is uit marktonderzoek vast komen te staan dat circa 90% van gasten die de Veluwe Bron met eigen vervoer bezoeken, dat gezamenlijk (per 2 personen) doen. De verkeersdruk die daarmee ontstaat, exclusief verkeersbewegingen die veroorzaakt worden door eigen personeel, bedraagt bij benadering gemiddeld 100 auto's per dag. Verdeeld over een tijdsspanne van 2 uren zullen per dag 50 arriverende auto's bij opening en 50 vertrekkende auto's bij sluiting van het bedrijf onderweg zijn. De grootste piek wordt tussen 17:00 en 18:00 uur verwacht waarbij 50 vertrekkende auto's en 50 arriverende auto's tegelijkertijd onderweg zijn.

2.3.3 Toegankelijkheid/bereikbaarheid

Het wellnesscentrum heeft een sterke regionale functie. Veel bezoekers zullen van verder komen en daarom de weg van de minste weerstand volgen door via de snelweg A50 te rijden. Vanuit afrit ‘Vaassen’ is het plangebied via de Eekterweg, de Kanaalweg, de Schobbertsweg en de Viskweekweg te bereiken. Het wellnesscentrum zal via o.a. routebeschrijvingen en de website deze route stimuleren waarmee beoogd wordt dat het achterliggende gebied verder ontlast wordt. Ook via verwijzingen en bewegwijzering zal deze route gestimuleerd worden.

2.3.4 Bezoekersaantallen

De eerste anderhalf tot twee jaren na opening van het wellnesscentrum zullen een aanloop vormen om uiteindelijk tot het gewenste gastenaantal te komen. Na die aanlooperperiode wordt uitgegaan van gemiddelde van 200 gasten per dag. Het is in de branche gebruikelijk dat ongeveer de helft van de gasten het bedrijf in de ochtend en middag bezoeken. De andere helft zal in de middag en avond een bezoek aan het bedrijf brengen.

2.3.5 Parkeren

De meeste gasten zullen met de auto naar het Wellnesscentrum komen. Het RGV en de gemeente stellen als voorwaarde dat de Veluwse Bron de parkeervoorzieningen op haar eigen terrein realiseert. Daarnaast is de afstand tussen Wellnesscentrum en de parkeerplaatsen van de RGV te groot, dit geeft een gevoel van sociale onveiligheid (donker) als men naar de auto terugloopt in de avond. Dit betekent dat een combinatie van parkeren niet mogelijk is.

Bij het bepalen van de benodigde parkeergelegenheden is het gebruik van openbaar vervoer buiten beschouwing gelaten. In de berekening is bovendien rekening gehouden met seizoenseffecten in de wellness-branche (55% hoogseizoen en 45% laagseizoen) en het gegeven dat de weekenddagen een groter bezoekersaantal trekken dan werkdagen (weekenddagen vertegenwoordigen elk circa 30% van het weektotaal). Daarnaast is rekening gehouden met het parkeren van 25 auto's voor eigen personeel.

Uitgaande van gemiddeld 200 gasten per dag en ruimte voor parkeren voor het personeel, ontstaat de behoefte om 152 parkeerplaatsen te realiseren. Deze parkeerplaatsen worden passend in het landschap ontworpen.

2.4 Gebouw en faciliteiten

De Veluwse Bron levert een compleet gevoel van welbehagen en gezondheid door de geboden faciliteiten in combinatie met de verschillende diensten. De bedrijfsactiviteiten zijn onder te verdelen in vier disciplines te weten:

1. Het aanbieden van wellness voorzieningen waaronder (bron)baden, warmtebaden, IR-baden, sauna's, en dergelijke. (ca. 30%)
2. Lichaam en beauty zoals lichaamsbehandelingen, schoonheidsbehandelingen en andere specialistische behandelingen. (ca. 20%)
3. Het leveren van horecadiensten (inclusief keuken en bevoorrading). (ca. 20%)
4. Faciliterende zaken (zoals kantoor, techniek, onderhoud en kinderdagverblijf) (ca. 30%)

Alle disciplines zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. In de meeste gevallen zullen deze door middel van arrangementen gecombineerd aangeboden worden.

Aanvullend zullen door de onderneming op beperkte schaal service diensten uitgevoerd worden zoals het verhuren van badjassen, handdoeken, zonnebanken, massagebanken, etc. Ondergeschikt aan, maar in samenhang met de hoofdactiviteiten van de onderneming, zullen op beperkte schaal detailhandelsactiviteiten plaatsvinden. Naast de (gratis) belbus, zoals hierboven is omschreven, is ook rekening gehouden met de opvang van niet-schoolgaande kinderen.

2.4.1 Binnen en buitenfaciliteiten - voor alle jaargetijden

De Veluwse Bron zal faciliteiten zowel binnen als buiten aanbieden. Daarmee is niet alleen tijdens een warme zomer maar ook bij een extreme winter genoeg te bieden. Alleen met deze bedrijfsformule is een "vier jaargetijden totaal concept" te exploiteren met een gelijkmatige, constante stroom aan gasten.

Een bijkomend voordeel is dat de Veluwe Bron ook uitstekende diensten kan bewijzen bij zomertoerisme; slecht weer vormt voor veel toeristen een goede aanleiding het wellnesscentrum te bezoeken.

De buitenfaciliteiten worden verdeeld over het terrein en zijn omgeven door kuurtuinen en ligweiden. Door middel van voetpaden zijn alle buitenfaciliteiten te bereiken.

2.4.2 Locale overnachtingen

Voor gasten die graag meer dan één dag een bezoek aan de Veluwe Bron brengen of het bezoek willen combineren met een bezoek aan de natuur op de Veluwe, wordt samenwerking gezocht bij bestaande bedrijven die verblijfsaccommodaties bieden. Deze visie zal ongetwijfeld tot een kruisbestuiving leiden waarvan alle betrokken ondernemingen de vruchten plukken. Zowel de Veluwe Bron als lokale bedrijven in de verblijfsbranche kunnen hun aanbod van arrangementen hierop afstemmen.

2.4.3 Gebouw

Op grond van bovengenoemde activiteiten wordt uitgegaan van de volgende gebouwen.

- Hoofdgebouw met daarin ruimte voor: Wellness, lichaams- en schoonheidsbehandelingen, restaurant en faciliterende voorzieningen van ca. 3600 m². Vanwege de sociale veiligheid is mogelijk op termijn een in pandig bedrijfswoning noodzakelijk.
- Solitaire bouwwerken ten behoeve van behandelingen en wellness faciliteiten waaronder lichttherapieruimtes, blokhutsauna's, stoombaden en dergelijke met een totaaloppervlak van ca. 600 m².
- Paviljoen met rustruimtes en faciliteiten van ca. 400 m².
- Onderhoudsgebouw van ca. 200 m².

3 Beschrijving huidige situatie

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk komt aan de orde wat de huidige situatie is met betrekking tot de ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied.

3.2 Recreatie

Het recreatiegebied Kievitsveld nabij Emst in de gemeente Epe, is één van de dagrecreatiegebieden in beheer bij RGV. Kievitsveld is een relatief klein gebied met een vooral lokale functie voor zwemmen en zonnen. Daarnaast is het een fraai wandelgebied voor natuurliefhebbers.

De afgelopen jaren is het bezoek aan Kievitsveld sterk teruggelopen. Lag het bezoek eind jaren '80 / begin jaren '90 nog rond de ca. 60.000 per jaar, de laatste jaren is dat geslonken tot 20 à 30.000. In 2001 werd het recreatiegebied door 24.000 mensen bezocht.

Bovenstaande ontwikkeling is voor RGV aanleiding de functie en ontwikkeling van Kievitsveld opnieuw te bezien. Blijkbaar voldoet het huidige Kievitsveld onvoldoende aan de wensen van de consument. Zowel uit maatschappelijk oogpunt als om een gezonde financiële basis onder de instandhouding van het gebied te leggen, dient Kievitsveld beter te worden afgestemd op de vraag van de markt. Alleen een sterk, aantrekkelijk recreatiegebied kan zijn functie voor de recreant vervullen.

Ook de gemeente Epe heeft te kennen gegeven haar toeristisch-recreatieve positie te willen versterken buiten het Centraal Veluws Natuurgebied en daarbij Kievitsveld als centrum van een bredere ontwikkeling te zien.

3.3 Landschap

Het plangebied ligt aan de voet van de flank van een stuwwal tussen het Centrale Veluwemassief en het IJsseldal. Het landschap gaat van het westen naar het oosten over van de beboste hoogliggende Veluwe, via een halfopen landschap met beken, houtwallen en boerderijen op de flank van de Veluwe, in een open landschap met vergezichten in het IJsseldal.

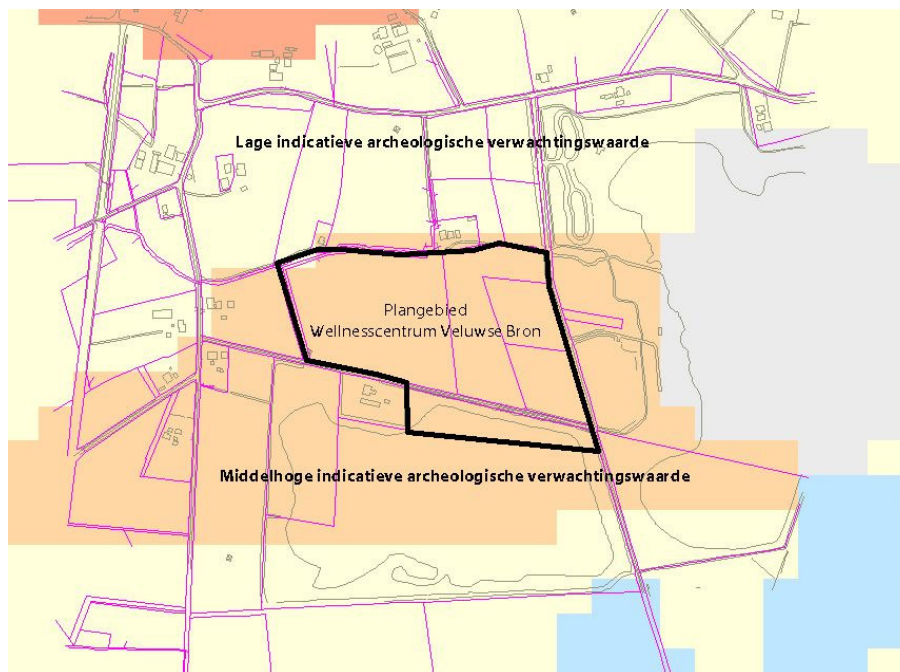
Op basis van de landschapsanalyse uit het beeldkwaliteitsplan behorende bij dit bestemmingsplan, komen de volgende landschappelijke kenmerken naar voren die van belang zijn voor het landschap in en rond het plangebied:

- het plangebied ligt op de overgang van de hoge Veluwe naar het lage IJsseldal;
- verschillende kleinere beken en sprengen lopen naar de Smallertse beek;
- de Smallertse beek is bepalend voor het karakter van het Kievitsveld;
- het Kievitsveld is gelegen in een punt waar twee dekzandruggen bij elkaar komen;
- het Apeldoornskanaal en de A50 vormen een “harde” overgang;
- door de ingrepen van de afgelopen 50 jaar is het gebied Kievitsveld veranderd in een besloten gebied met een aantal plassen;

- de Smallertse beek, Viskweekweg en de Kievitsweg zijn nu nog waarneembaar in het gebied;
- de Smallertse beek was in 1850 al aanwezig in het gebied en vormt nu de begrenzing van de noordzijde van het plangebied.

3.4 Archeologie

Op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarde is het gebied aangegeven met een middelhoge trefkans op archeologische vindplaatsen. Het plangebied is indicatief aangegeven.



3.5 Milieu

In de directe omgeving van het plangebied zijn drie agrarische bedrijven gelegen, namelijk aan de Achterdorperweg 2 (melkveehouderij), Schobbertsweg 3 (melkveehouderij en vleesvarkenshouderij) en aan de Schobbertsweg 7 te Emst (melkveehouderij). Alle bedrijven vallen onder het Besluit Melkrundveehouderijbedrijven Wet Milieubeheer. Voor nieuwe ontwikkelingen zoals het wellnesscentrum rond het eerst en het laatst genoemde bedrijf moet een afstand van 100 m. ten opzichte van de emissiepunten voor geur in acht genomen worden, om hinder te voorkomen. Beide bedrijven zijn op meer dan 100 m. van het plangebied gelegen en vormen daarom geen beletsel voor de vestiging van de Veluwe Bron.

Voor het bedrijf aan de Schobbertsweg 3 is bepaald op basis van de Wet Stankemissie Veehouderijen in landbouwonwikkelings- en verwevingsgebieden dat het bedrijf, uitgaande van de beschikking in het kader van de Wet Milieubeheer met nr. WM/3739, op een bepaald aantal meters van stankgevoelige bebouwing moet blijven (in dit geval dagrecreatie). Volgens artikel 2, lid b 2° van deze wet valt het wellnesscentrum onder categorie II voor stankgevoelige objecten. Gebruikmakende van de berekeningsmethode volgens deze wet en uitgaande van 1456 mve's, mag dit bedrijf niet binnen 255 meter afstand van stankgevoelige objecten liggen. Het bedrijf ligt bij benadering op 500 meter afstand van de geplande dagrecreatie. Er wordt derhalve ruimschoots voldaan aan de vereiste afstand.

Op landelijk niveau is bepaald dat nieuwe natuur niet als voor verzuringgevoelig gebied wordt aangemerkt. Dit geldt uiteraard ook voor het plangebied van dit bestemmingsplan. De aanleg van de nieuwe natuur levert derhalve geen beperkingen op voor de bedrijfsvoering van bovengenoemde bedrijven.

De parkeercapaciteit op Kievitsveld is verdeeld over twee parkeerplaatsen en één reserve parkeerplaats:

- circa 160 vaste parkeerplaatsen op de 1^e parking;
- circa 50 parkeerplaatsen op de 2^e parking;
- circa 150 tot 200 reserveplaatsen, direct rechts op het grasveld na de hoofdingang.

Tegenwoordig is de vaste parkeercapaciteit (210) voldoende voor de maximale toevoer op een topdag. Zo'n 15 jaar geleden werd de totale capaciteit van ca. 400 parkeerplaatsen op topdagen (ongeveer 5 dagen per jaar) nog wel benut.

4 Beleidskader

4.1 Europees

4.1.1 Vogelrichtlijn

De Europese Vogelrichtlijn regelt de bescherming van vogelsoorten door aanwijzing van zogenaamde Speciale Beschermingszones. De beschermingszones zijn vastgelegd in de zogenaamde Aanwijzingsbesluiten Vogelrichtlijngebieden met vermelding van de kwalificerende soorten. Van belang is of de voorgenomen activiteit gevolgen heeft voor de kwalificerende soorten.

Het dichtstbijzijnde Vogelrichtlijngebied is de Veluwe op circa 3 kilometer afstand. Dit gebied is aangewezen voor bos- en heidevogels. De realisatie van het wellnesscentrum heeft over deze afstand geen invloed op het Vogelrichtlijngebied, er gaat ook geen bos of heide verloren. Nadere toetsing is daarom niet aan de orde (zie natuurtoets, paragraaf 5.2).

4.1.2 Habitatrichtlijn

De Europese Habitatrichtlijn richt zich op de bescherming van habitattypen (natuurtypen) waarvoor Europa op wereldschaal een bijzondere verantwoordelijkheid draagt. In dit kader zijn voor de Habitatrichtlijn eveneens Speciale Beschermingszones (SBZ) aangewezen voor bijzondere habitats en/of bijzondere planten- en diersoorten.

Het plangebied is niet gelegen in een SBZ van de Habitatrichtlijn. Het dichtstbijzijnde Habitatrichtlijngebied is ook hier de Veluwe. Vernietiging van de kwalificerende habitats is niet aan de orde. Wat betreft de externe werking zijn geen effecten op de kwalificerende habitats en soorten te verwachten door verstoring tijdens de aanleg en het gebruik van het plangebied, gezien de afstand tussen plangebied en SBZ. De kwalificerende soorten zijn het vliegend hert, beekprik en rivierdonderpad. Het uitvoeren van een passende beoordeling is derhalve niet aan de orde (zie paragraaf 5.2).

De Habitatrichtlijn kent naast de gebiedsbescherming ook een beschermingskader voor individuele soorten. Het gaat hierbij om de soorten die zijn opgenomen in bijlage IV van de Habitatrichtlijn. Deze soortbescherming is geïmplementeerd in de Flora- en faunawet (zie paragraaf 4.2.4).

4.1.3 Besluit luchtkwaliteit

Achtergrond

Het Besluit luchtkwaliteit, dat in 2001 van kracht is geworden, is een algemene maatregel van bestuur. Met het besluit implementeert Nederland richtlijn 1999/30/EG van de Raad van de Europese Unie betreffende grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, zwevende deeltjes (fijn stof) en lood in de lucht in de Nederlandse wetgeving. In het Besluit luchtkwaliteit zijn tevens voor koolmonoxide en benzeen regels opgenomen. Het Besluit luchtkwaliteit geeft de beleidshorizon aan tot 2010. Voor de periode vanaf 2010 zijn er (nog) geen normen vastgelegd. Deze zijn naar verwachting in ieder geval gelijk (of strenger) dan die voor 2010.

In het Besluit staan grenswaarden, plandrempels en alarmdrempels voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen en wordt de controle van de luchtkwaliteit geregeld. Eveneens wordt het luchtkwaliteitsbeleid geregeld in het Besluit.

Het doel van het Besluit luchtkwaliteit is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. Het Besluit is primair gericht op het voorkomen van effecten op de gezondheid van de mens. Daarnaast zijn er voor zwaveldioxide en stikstofoxiden normen opgenomen ter bescherming van ecosystemen.

Tabel 4.1 Grenswaarden en plandrempels Besluit luchtkwaliteit (tussen haken de plandrempel)

Stof	2005 in $\mu\text{g}/\text{m}^3$	2010 in $\mu\text{g}/\text{m}^3$
NO ₂ jaargemiddelde concentratie	40 (50)	40 (40)
NO ₂ concentratie die op uurniveau 18 keer per jaar mag worden overschreden	200 (250 *)	200 (200)
Fijn stof jaargemiddelde concentratie	40 (40)	40 (40)
Fijn stof concentratie die op 24-uurniveau 35 keer per jaar mag worden overschreden	50 (50)	50 (50)

* voor zeer drukke verkeerssituaties.

Naast de genoemde grenswaarden en plandrempels bestaat overigens nog de alarmdrempel, waarboven direct maatregelen getroffen dienen te worden. De alarmdrempel is in dit verband overigens weinig relevant.

Werkingsfeer

Vanwege het Besluit luchtkwaliteit moet bij nieuwbouwprojecten met een verkeersaantrekkende werking en de aanleg van wegen (en de daarvoor op te stellen bestemmingsplannen) aandacht worden gegeven aan de lokale luchtkwaliteit. Dat geldt ook bij de vergunningverlening in het kader van de Wet milieubeheer. In dit kader is een luchtkwaliteitonderzoek uitgevoerd, zie paragraaf 5.5.

Het is voor de procedure in het kader van de ruimtelijke ordening essentieel dat er aangegeven wordt of er ter plaatse knelpunten worden verwacht ten aanzien van de luchtkwaliteit. De luchtkwaliteit kan immers negatief worden beïnvloedt door nabijgelegen industrie of wegen. Het uitgangspunt is dat voorkomen wordt dat er woningen gebouwd worden (of gebouwen met gevoelige functies zoals recreatie) op locaties, waar ten gevolge van een slechte luchtkwaliteit negatieve effecten voor de volksgezondheid verwacht kunnen worden. De eerdere genoemde grenswaarden en plandrempels zijn in dit kader maatgevend.

Belangrijk is dat er voor de toetsing aan de normen van het Besluit informatie wordt verkregen voor het gehele gebied waar het initiatief plaatsvindt. Toetsing mag zich dus niet beperken tot alleen de mogelijke knelpunten zoals woongebieden, zoals volgt uit de jurisprudentie.

In 5.5. zijn de resultaten van deze luchtkwaliteitstoets opgenomen. Zowel in de huidige en toekomstige situatie vindt geen overschrijding plaats.

4.1.4 Verdrag van Malta

Het Verdrag van Malta regelt de omgang met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland ondertekende dit verdrag van de Raad voor Europa in 1992. Uitgangspunt van het verdrag is het archeologisch erfgoed zoveel mogelijk ter plekke (in situ) te bewaren en beheermaatregelen te nemen om dit te bewerkstelligen. Daar waar behoud in situ niet mogelijk is, betalen de bodemverstoorders het archeologisch onderzoek en mogelijke opgravingen.

Om het bodemarchief beter te beschermen en om onzekerheden tijdens de bouw van bijvoorbeeld nieuwe wijken te beperken, is voorgesteld om steeds vooraf onderzoek te laten doen naar de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op deze manier kan daar bij de ontwikkeling van de plannen zoveel mogelijk rekening mee worden gehouden. Inmiddels bestaat er overal in het land regelgeving ‘in de geest van Malta’: voor projecten die zijn verplicht tot een Milieu Effect Rapportage (MER), bij bestemmingsplannen en bij ontgrondingen dient vooraf een archeologische onderzoek uitgevoerd te worden. Dit betekent dat ook voor het wellnesscentrum een archeologische onderzoek uitgevoerd is, voor resultaten zie 5.4.

Naar aanleiding van de resultaten van het archeologisch onderzoek kan worden geconcludeerd dat er geen aanleiding is om te veronderstellen dat zich binnen het plangebied archeologische waarden bevinden. Hiermee lijkt het plangebied vrij van beperkingen ten aanzien van graafwerkzaamheden.

4.2 Rijk

4.2.1 Nota Ruimte

De Veluwe is in de Nota Ruimte (vastgesteld op 23 april 2004) aangewezen als nationaal landschap. Het plangebied maakt deel uit van de Veluwe.

Nationale landschappen zijn gebieden met internationaal zeldzame of unieke en nationale kenmerkende landschapskwaliteiten, en in samenhang daarmee bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten. Landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten van nationale landschappen moeten behouden blijven, duurzaam beheerd en waar mogelijk worden versterkt (behoud door ontwikkeling). In samenhang hiermee zal de toeristisch-recreatieve betekenis moeten toenemen. Binnen nationale landschappen is daarom 'behoud door ontwikkeling' het uitgangspunt voor het ruimtelijk beleid. In algemene zin geldt dat binnen nationale landschappen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn, mits de kernkwaliteiten van het landschap worden behouden of worden versterkt ('ja, mits'-regime).

De kernkwaliteiten van de Veluwe zijn:

- schaalcontrast van zeer open naar besloten;
- actieve stuifzanden;
- de grote en aaneengeslotenheid van het bos.

Met name de eerste kernkwaliteit, de overgang van besloten naar open gebied, hoog naar laag, droog naar nat is van belang voor het plangebied.

De toeristisch-recreatieve betekenis van nationale landschappen is groot en het is belangrijk dat deze in de toekomst toeneemt. In de nationale landschappen zal rekening moeten worden gehouden met ruimte voor nieuwe vormen van toerisme en recreatie en uitbreiding van bestaande voorzieningen (waaronder horeca en verblijfsrecreatie) voorzover die aansluiten en passen in de kernkwaliteiten van het betreffende gebied. Daarnaast is van belang het segment van de extensieve, op de beleving van natuur en landschap gerichte recreatie.

Bij de realisatie van het wellnesscentrum de Veluwe Bron in een natuurlijke omgeving zal de kernkwaliteit van zeer open naar besloten centraal staan. In het beeldkwaliteitsplan is dit ook terug te vinden. Behoud door ontwikkeling, zelfs versterking door ontwikkeling wordt in dit plan gerealiseerd.

4.2.2 Natuurbeschermingswet

De huidige Natuurbeschermingswet regelt de bescherming van aangewezen staatsnatuurmonumenten (eigendom van de staat) en beschermde natuurmonumenten (eigendom van particulieren en natuurorganisaties). De individuele soortenbescherming is geregeld in de Flora- en faunawet. De nieuwe Natuurbeschermingswet 1998 zal de Natuurbeschermingswet van 1968 vervangen. Naar verwachting treedt deze wet in 2005 in werking. In de nieuwe Natuurbeschermingswet zal ook de bescherming van de speciale beschermingszones (SBZ) op grond van de van de Habitat- en Vogelrichtlijn worden geregeld.

Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd of staats natuurmonument (zie paragraaf 5.2, natuurtoets). Het dichtstbijzijnde Natuurbeschermingswetgebied is Mosterdveen, gelegen ten zuidoosten van Nunspeet. Dit gebied ligt op een zodanige grote afstand dat er geen sprake kan zijn van effecten op de beschermde waarden in dit gebied. Verdere toetsing is niet aan de orde.

4.2.3 Structuurschema Groene Ruimte

Het Structuurschema Groene Ruimte (SGR) geeft het beleidskader voor de duurzame ontwikkeling en een verantwoord toekomstig grondgebruik in het landelijke gebied in onder andere de vorm van Ecologische hoofdstructuur en Randstad-groenstructuur.

Voor deze natuurtoets is alleen de Ecologische hoofdstructuur (EHS) van belang. De EHS is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones. De EHS is op provinciaal niveau uitgewerkt. Zie verder paragraaf 4.4.

4.2.4 Flora & faunawet

De Flora- en faunawet is sinds april 2002 van kracht en vervangt o.a. de Vogelwet, de Jachtwet en de soortbescherming uit de Natuurbeschermingswet en Habitatrichtlijn. In deze nieuwe wet zijn (nagenoeg) alle van nature in het wild voorkomende amfibieën, zoogdieren en vogels beschermt. Daarnaast zijn er selectieve lijsten van beschermde planten, vissen, vlinders en ongewervelde dieren. De beschermde soorten en hun nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen mogen niet opzettelijk worden verstoord of vernietigd. Indien dit onvermijdelijk is, dient ontheffing te worden aangevraagd. Vrijstelling of ontheffing kan slechts worden verleend “wanneer er geen andere bevredigende oplossing bestaat en indien geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort”. In principe dienen bij verstoring mitigerende dan wel compenserende maatregelen te worden genomen.

Vanaf 23 februari 2005 is de Flora- en faunawet gewijzigd. De beschermde soorten zijn nu verdeeld in drie categorieën:

1. Algemene soorten

Wat betreft ruimtelijke ontwikkelingen geldt een vrijstelling. Er hoeft voor deze activiteiten geen ontheffing aangevraagd te worden.

2. Overige soorten

Wat betreft ruimtelijke ontwikkelingen geldt een vrijstelling, mits wordt gewerkt volgens een door de minister van LNV goedgekeurde gedragscode. Is er geen gedragscode dan moet ontheffing aangevraagd worden, deze valt onder de lichte toets (geen aantasting van de duurzame instandhouding van de soort).

3. Soorten bijlage IV Habitatrichtlijn en bijlage 1 AMvB

Voor deze soorten moet wat betreft ruimtelijke ontwikkelingen een ontheffing aangevraagd worden. De ontheffingsaanvraag valt onder de zware toets:

1. er is sprake van een bij de wet genoemd belang;
2. er is geen alternatief;
3. doet geen afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding van de soort.

Zonder een gedragscode valt ontheffing voor opzettelijke verstoring van vogels onder de tweede categorie (lichte toets). De ontheffing voor het doden, verwonden, vangen en met het oog hierop opsporen, voor het vernielen en beschadigen van nesten, holen en andere vaste rust- en verblijfplaatsen van vogels en voor het rapen, vernielen en beschadigen van eieren, valt onder categorie drie (de zware toets).

In de natuurtoets is naar de gevolgen gekeken. Voor resultaten zie 5.5.

4.2.5 Wet geluidhinder

De ontwikkeling van het wellnesscentrum valt niet onder de werking van de Wet geluidhinder om onderstaande redenen.

Ten eerste betreft het Wellnesscentrum De Veluwe Bron een inrichting/bedrijf. Inrichtingen en bedrijven zijn in de Wet geluidhinder niet aangewezen als geluidgevoelige bestemming. Dit houdt in dat, hoewel de inrichting zich binnen de wettelijke zone bevindt van de A50, het niet noodzakelijk is om akoestisch onderzoek uit te voeren voor het eventuele wegverkeerslawaaï. De Wet geluidhinder is alleen van toepassing voor geluidgevoelige bestemmingen als woningen en de bestemmingen beschreven in artikel 4 van het “Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen”.

Ten tweede gaat het bedrijf zich niet vestigen op een gezoneerd industrieterrein waarvoor de ingevolge de Wet geluidhinder een zone rondom is vastgesteld. De Wet geluidhinder is derhalve niet van toepassing voor het betreffende perceel van het bedrijf.

4.3 Provinciaal

4.3.1 Streekplan Gelderland 2005

Provinciale Staten heeft het nieuwe Streekplan op 29 juni 2005 vastgesteld en is vanaf 20 september in werking getreden. In het streekplan ‘Gelderland 2005’ kiest de provincie voor versterking van de ruimtelijke kwaliteit in Gelderland. Dat gebeurt door op provinciaal niveau te sturen op kenmerken en waarden die van provinciaal belang worden geacht: natuur en water (‘groenblauw raamwerk’), maar ook de ruimtelijke ontwikkelingen in het ‘rode raamwerk’ van stedelijke functies en infrastructuur.

De samenwerkende gemeenten in de regio Noord Veluwe hanteren in hun regionale structuurvisie voor de Noord- Veluwe (“Regionale structuurvisie Noord-Veluwe”, januari 2004) de volgende hoofddoelstelling: “zorgdragen voor leefbare gemeenschappen in een hoogwaardige omgeving, waarbij natuur en landschap en leefbaarheid vanuit wederzijds respect met elkaar in evenwicht zijn”.

Het plangebied valt binnen een de volgende gebieden van het Streekplan:

- Multifunctioneel gebied;
- Groen Blauw raamwerk;
- Waardevol landschap;
- Ecologische Verbindingszone/HEN-water (de beken);
- Ecologische Poort/Groene wig;
- Ecologische hoofdstructuur (EHS- verweving).

Figuur 4.1 Structuurkaart (bron: www.gelderland.nl)



Licht groen: EHS- verweving
 Donker groen: EHS-natuur
 Geel: waardevol landschap

Hieronder wordt in het kort uitgelegd wat dit betekent voor de voorgenomen plannen.

Multifunctioneel gebied

Doel van deze zone is ontwikkeling door het accommoderen van nieuwe economische dragers met een gebiedsspecifieke strategie in waardevolle landschappen. Verder bij de ontwikkeling rekening houden met de regionale structuurkenmerken. Het Wellnesscentrum en de omliggende natuurontwikkeling passen hier erg goed in

Groen-Blauw raamwerk

Behoud en ontwikkeling van het groenblauwe raamwerk door bescherming van ecologische kerngebieden en realiseren ecologische verbindingszones. Het realiseren van 4 ha nieuwe natuur en het versterken van de zone EHS-verweving dragen hier aan bij.

Landschap

Waardevolle landschappen

Waardevolle landschappen zijn gebieden met (inter)nationaal en provinciaal zeldzame of unieke landschapskwaliteiten van visuele, aardkundige en/of cultuurhistorische aard, en in relatie daarmee bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten. Het beleid voor deze gebieden is behouden en versterken van de landschappelijke kernkwaliteiten

In de regio Noord-Veluwe zijn het gebied van het Veluwemassief, de Randmeerkust, het gebied Oosterwolde –Oldebroek, de Noordelijke IJsselvallei, de wiggen Oost-Veluwe en de uiterwaarden van de IJssel te beschouwen als waardevolle landschappen. Deze landschappen liggen behalve in het groenblauwe raamwerk deels ook in het multifunctioneel gebied.

Voor de delen van deze waardevolle landschappen die samenvallen met gebieden die op grond van andere dan landschappelijke waarden (bijvoorbeeld EHS of water) tot het groenblauwe raamwerk behoren, geldt de daarbij behorende “nee, tenzij” benadering. Voor dat deel van deze landschappen dat is gelegen in het multifunctioneel gebied geldt conform het generieke beleid een “ja, mits” benadering voor het toevoegen van bouwlocaties en andere ruimtelijke ingrepen (zoals bijvoorbeeld de ontwikkeling van het wellnesscentrum), waarbij recht wordt gedaan aan de kernkwaliteiten van de betreffende landschappen.

Deze beleidsbenadering geeft gedifferentieerd richting aan ontwikkeling. In de waardevolle landschappen zijn lokale ontwikkelingen mogelijk. Sommige functies zullen bijdragen aan de versterking van het landschap; als na ruimtelijke afweging blijkt dat de functie goed past, moet in een landschapsontwerp de bijdrage van de ruimtelijke ingreep aan versterking van de kernkwaliteiten van het landschap worden uitgewerkt.

Voor de groene wiggen Oost Veluwe gelden de volgende kernkwaliteiten:

- beleefbaar deel van de gradiënt van Veluwe naar IJssel (zie deelgebied 47);
- fraai kleinschalig mozaïeklandschap: afwisseling van weide en akkerland, uitlopers van bossen van de Veluwe;
- diversiteit aan bebouwingsvormen: dorpen langs de straatweg, buurtschapen, linten en verspreid;
- microreliëf: oost-west gerichte smeltwaterruggen met ertussen beekjes, steilrandjes en bolle landbouwgronden;
- de flank wordt doorsneden door talrijke west-oost stromende sprengen en beken;
- openheid van gave essen en veen-, broek- en heideontginningen;
- rijk cultuurhistorisch erfgoed, zoals de sprengen, watermolens, zichtbare prehistorische akkercomplexen nabij Schaveren, waardevolle open essen, landgoederen.

Een zorgvuldig doorlopen proces vastgelegd in een beeldkwaliteitsplan wordt met het wellnesscentrum en de ontwikkeling van nieuwe natuur een bijdrage geleverd aan de versterking van de kernkwaliteiten van het gebied.

Groene wiggen

Voor alle regio's rond het Veluwemassief, dus ook voor de Noord-Veluwe waarin het plangebied is gelegen, geldt als ruimtelijk doel dat de krans van dorpen, stadjes en steden niet dichtslibt en volledig versteent. Het Veluwebeleid richt zich op het veiligstellen van nog gave randen in de vorm van de groene wiggen. Daarmee worden de landschappelijke overgangen tussen Veluwemassief en randgebieden gewaarborgd. In deze groene wiggen geldt een ja mits beleid. Nieuwe bouwlocaties zijn niet uitgesloten mits deze passen in de zoekzones landschappelijke versterking en kunnen bijdragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Gemeenten worden gevraagd dit uit te werken in ontwikkelingsvisies en planologische te verankeren. Het plangebied ligt in de groene wig tussen Epe-Vaassen.

De aanpak van de ruimtelijke ontwikkelingen in de groene wiggen is te zien als een ontwerpogave met oog voor nieuwe rood/groen relaties met toepassing van vereveningsmogelijkheden. In de groene wiggen zijn nieuwe bouwlocaties niet uitgesloten, op voorwaarde dat deze passen in de zoekzones landschapsversterking en kan worden bijgedragen aan verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, bijvoorbeeld bij afronding van kernen, hergebruik (agrarische) bebouwing, nieuwe landgoederen en amoveren van overtollige bebouwing (saldobenadering).

Vooruitlopend op het opstellen van deze ontwikkelingsvisie door de gemeente wordt het wellnesscentrum met bijbehorende natuurontwikkeling gerealiseerd.

Het volgende is toegevoegd als gevolg van een ingediende zienswijze:

De Gemeente heeft toestemming gevraagd en verkregen van Gedeputeerde Staten van Gelderland om met het onderhavige bestemmingsplan vooruit te lopen op de nog op te stellen visie voor de Groene Wig. Gedeputeerde Staten hebben in hun brief van 15 december 2005, waarbij voornoemde toestemming is gegeven, aangegeven dat de ontwikkeling van het wellnesscentrum een beleidsmatig verantwoorde ontwikkeling is, indien wordt voldaan aan de punten, zoals genoemd in het advies van de provinciale diensten (het art.10-BRO-advies). Aan deze punten wordt voldaan. Verder zal de onderhavige ontwikkeling straks in samenhang worden gezien met de herstructurerings- en sloopopgave voor de totale wig, en worden verdisconteerd in de nog op te stellen visie.

Deze ontwikkeling draagt bij aan een landschappelijke versterking door een goede ecologische- en landschappelijke inpassing passen binnen de kernkwaliteiten van het gebied. Deze ontwikkeling leidt tot een versterking van de ruimtelijke kwaliteit van dat gebied. De gemeente heeft aangegeven dit in haar ontwikkelingsvisie mee te nemen o.a. als onderdeel van de saldobenadering.

Recreatie

Intensieve dagrecreatie

Bij de in het Reconstructieplan en Streekplan aangewezen concentratiepunten van dagrecreatie (zoals het Kievitsveld) zijn er mogelijkheden voor particuliere en commerciële activiteiten mits dit een aanvulling is op het bestaande recreatie aanbod en niet leidt tot aantasting van het openbare karakter van de basisvoorziening. Mobiliteitsaspecten spelen hierbij een belangrijke rol evenals de aansluiting op de omgevingskenmerken en de regionale identiteit. De ontwikkeling van het wellnesscentrum in combinatie met natuurontwikkeling passen goed in deze beleidslijn.

Natuur

In Gelderland is de Ecologische Hoofdstructuur in aanleg: een samenhangend netwerk van kwalitatief hoogwaardige natuurgebieden en natuurrijke cultuurlandschappen. De ambitie is om in 2018 de beoogde omvang van de EHS in Gelderland te hebben gerealiseerd. De aangewezen Vogel- en Habitatrichtlijngebieden maken onderdeel uit van de EHS, evenals de 'voor verzuring gevoelige gebieden' (Wet Ammoniak en Veehouderij).

Het hoofddoel van het ruimtelijk beleid voor de EHS is het bijdragen aan een samenhangend netwerk van kwalitatief hoogwaardige natuurgebieden en natuurrijke cultuurlandschappen door bescherming, instandhouding en ontwikkeling van de aanwezige bijzondere ruimtelijke waarden en kenmerken. Binnen de EHS geldt de 'nee, tenzij'-benadering. Dit houdt in dat bestemmingswijziging niet mogelijk is als daarmee de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant worden aangetast, tenzij er geen reële alternatieven zijn en er sprake is van redenen van groot openbaar belang. Plannen die tot significante aantasting zouden kunnen zijn bijvoorbeeld nieuwbouw van woningen en bedrijven, aanleg van nieuwe infrastructuur, nieuwvestiging van landbouwbedrijven en nieuwe voorzieningen voor grootschalige recreatie.

Bestemmingsplanwijzigingen kunnen alleen worden goedgekeurd wanneer deze, naast het ontbreken van alternatieven en de aanwezigheid van een groot openbaar belang, aantoonbaar in hetzelfde bestemmingsplan voorzieningen worden getroffen waarmee de schade zoveel mogelijk wordt beperkt door mitigerende maatregelen. Compensatie van resterende schade dient plaats te vinden in hetzelfde bestemmingsplan of in gekoppelde bestemmingsplannen.

Het plangebied ligt aan de kant van de Nijmolenseplas voor een klein deel in / grenst aan de EHS verweving en aan de kant van de Smallertse beek ligt het plangebied direct naast waterafhankelijke natuur.

EHS- verweving

In EHS- verweving is natuur de belangrijkste functie. Voor EHS-verweving geldt hetzelfde ruimtelijke beleid als voor EHS-natuur, met de volgende verschillen:

- Regulier agrarisch en extensief recreatief gebruik kan worden voortgezet, waarbij tevens vergroting van aanwezige agrarische bouwpercelen aan de orde kan zijn;
- Ruimte voor extensieve vormen van dagrecreatie (zoals natuurkamperen, kano, fiets en wandel routes);
- Ruimte voor nieuwe landgoederen.

De strook langs de Nijmolenseplas zal door natuurlijke inrichting versterkt worden en ruimte zijn voor extensieve recreatie (wandelen, genieten van het uitzicht, een kopje koffie drinken). De bebouwing en het intensieve deel van de kuurtuinen valt buiten deze strook. Daarmee sluit dit aan bij de beleidsintenties van de provincie.

Water en -afhankelijke natuur

Het Veluwemassief functioneert als blauwe motor in het regionaal watersysteem van inzijging en kwel en van beken en sprengen. Inzet is om de natte natuur, waaronder de wateren van het hoogste ecologische niveau (HEN), te herstellen en de zoekgebieden voor regionale waterberging in samenspraak tussen gemeente en waterschap Veluwe nader te begrenzen.

Op en rond de Veluwe is de ruimtelijke (ecologische) verbondenheid.

Een deel van de EHS-natuur bestaat uit natte natuurdoeltypen. Natte natuur betreft enerzijds ecosystemen die afhankelijk zijn van veranderingen in de grondwatersituatie en oppervlaktepeilen, anderzijds wateren van het hoogste ecologische niveau (HEN-wateren) die vooral afhankelijk zijn van de waterkwaliteit en de morfologie van de oevers. De beken rondom het plangebied zijn aangeduid als HEN-wateren. Rondom deze HEN-wateren geldt een hydrologische beschermingszone.

Voor HEN-wateren en in de zone daaromheen geldt specifiek dat ruimtelijke ontwikkelingen niet mogen leiden tot verlaging van de grondwaterstand in en om natte natuur of (bij wateren) tot verslechtering van de waterkwaliteit en aantasting van de morfologie van de beken en waterlopen.

Voor een bufferzone ten behoeve de waterkwaliteit bij HEN wateren wordt uitgegaan van 15 m. aan weerszijden van de HEN wateren zelf en 10 meter aan weerszijden van de toestromende A-watgangen.

In het plangebied is de Smallertse beek een HEN water.

In het bestemmingsplan moeten de gemeenten de natte delen van de EHS, de HEN-wateren en de bij behorende beschermingszone regelen. Hierbij moet onderscheid worden gemaakt in natte en droge natuur. Voor de Smallertse beek wordt dat in dit bestemmingsplan geregeld.

Ecologische Poort

Het plangebied ligt verder in de Wisselse Poort. Deze ecologische poort zorgt voor een natuurlijke verbinding tussen de hoge en drogere gronden van de Veluwe en de lagere en natte gronden van de IJsselvallei. De ecologische poorten worden nog nader begrensd en maken deel uit van het groen-blauwe raamwerk.

4.3.2 Reconstructieplan

Groene wig/ecologische poort

Tussen Epe en Vaassen is de ontwikkeling vooral gericht op behoud en ontwikkeling van landschappelijke kwaliteiten. Extra aandacht gaat uit naar kwaliteitsverbetering van de omgeving van sprengen en beken. Deze wig biedt niet veel ruimte voor ontwikkelingen. Bij ontwikkelingen gaat het om extensieve vormen van dag- en verblijfsrecreatie of (beperkte) nieuwbouw buiten de beekdalen en nabij kernen, in de vorm van nieuwlandgoederen of buitens.

Dagrecreatie

Het Reconstructieplan gaat in op dagrecreatiegebieden. Er is voor de dagrecreatie een zoekgebied aangewezen bij het Kievitsveld. Binnen deze gebieden zijn binnen bepaalde voorwaarden mogelijkheden om de dagrecreatie te versterken en uit te breiden. Wanneer de economische basis daartoe noodzaakt, is het denkbaar dat onder bepaalde randvoorwaarden en met maatwerk uitbreiding van bebouwing plaatsvindt op bestaande terreinen voor dagrecreatie.

4.3.3 Derde Gelderse Waterhuishoudingsplan

De provincie Gelderland heeft eind het Derde Gelderse Waterhuishoudingsplan 2005 - 2009 vastgesteld. In dit plan worden de mogelijkheden geschetst om de kansen van water voor mens en natuur in Gelderland goed te benutten. Het nieuwe waterbeleid moet daarbij aansturen op gebiedsgerichte en resultaatgerichte uitvoering en dient samenwerking tussen de verschillende uitvoerende instanties te bevorderen.

De waterhuishouding kan het beste per stroomgebied worden bepaald, waarbij de knelpunten van een stroomgebied in principe binnen dat stroomgebied worden opgelost. Deze stroomgebiedbenadering is erop gericht waterhuishoudkundige problemen niet af te wentelen op andere stroomgebieden. Deze benadering is ook in het nieuwe streekplan toegepast waarbij water een belangrijke randvoorwaarde is voor de ruimtelijke ordening.

Het waterhuishoudingsplan kent vijf hoofdthema's: veiligheid tegen hoogwater, droge voeten en water voor droge tijden, natte natuur, schoon water in gebieden en schoon water uit de kraan.

De uitvoering van het beleid wordt gericht op de volgende speerpunten:

- ruimte voor de rivier tussen de dijken;
- beschermen van waterbergingsgebieden en natte natuur;
- inrichten van waterbergingsgebieden;
- voorkomen wateroverlast en verdrogingsbestrijding door het vasthouden van water in actiegebieden;
- verbeteren van verdroogde natte natuur in actiegebieden;
- saneren riooloverstorten op waardevolle (HEN-)wateren in de actiegebieden.

Dit plan zal in spelen op punt 2.

4.4 Waterschap

4.4.1 Waterbeheersplan Veluwe 2002-2006

Waterschap Veluwe is verantwoordelijk voor de waterhuishouding en waterkering in de regio. Zij beheren dijken en kades, al het oppervlaktewater en de rioolwaterzuiveringen. Het beheersgebied van het waterschap omvat één van de grootste aaneengesloten natuurgebieden in ons land: de Veluwe. Daarnaast kent het gebied een opvallend rijke cultuurhistorie.

Rust en ruimte vormen de kracht van de regio, maar tevens ook de kwetsbaarheid. In het waterbeleid beschermen en verbeteren het waterschap die unieke kwaliteiten. De visie en werkzaamheden van het waterschap voor de jaren 2002 - 2006 staan in het waterbeheersplan.

Het waterbeheersplan van Waterschap Veluwe stoelt op zes uitgangspunten, te weten:

- de watersysteembenadering;
- de waterketenbenadering;
- veiligheid;
- niet afwentelen;
- ecologisch gezonde water- en (natte) landnatuur, ook in de stad;
- water als mede ordenend principe in de ruimtelijke ordening.

Waterschap Veluwe heeft duidelijke ideeën over het watersysteem. Deze ideeën en doelstellingen heeft het waterschap omschreven per stroomgebied. Het plangebied van het wellnesscentrum valt onder stroomgebied Apeldoorns Kanaal en De Grift.

Stroomgebied Apeldoorns Kanaal en De Grift

Dit stroomgebied wordt gevormd door de oostelijke flank van het Veluwemassief en is ca. 21.000 ha groot. Het regenwater dat in het hoge gebied van de Veluwe infiltreert, komt als kwelwater tussen het droge gebied en het Apeldoorns kanaal weer te voorschijn. Op de grens van droog en nat ontstonden de woonkernen van Hattem, Wapenveld, Heerde, Epe, Emst, Vaassen, Wenum en Apeldoorn. Kenmerkend en waardebepalend voor het gebied ten westen van het Apeldoorns Kanaal is de overgang van de Veluwe naar een natuurlijk cultuurlandschap met sprengen, beekdalen en kwelgebieden.

Langs de rand van het Centraal Veluws Natuurgebied ligt er een sterk accent op natuurbehoud en ontwikkeling. Ten westen van het kanaal is er een verwevenheid van landbouw en natuur. Grote delen van het gebied zijn als verdroogd aangemerkt.

In het gebied is het herinrichtingsproject Epe-Vaassen West opgestart. Het rioolwater van de kernen Wapenveld en Heerde wordt gezuiverd op de rioolwaterzuiveringsinstallatie Heerde en geloosd op de IJssel; het rioolwater van de kernen Epe en Oene wordt op de rioolwaterzuiveringsinstallatie (rwzi) Epe gezuiverd en via de Dorpsbeek op de Grift geloosd. De rwzi Apeldoorn verwerkt het rioolwater van de kernen Apeldoorn, Emst, Vaassen, Wenum-Wiesel, Hoog Soeren, Hoenderloo, Beekbergen, Loenen en Oosterhuizen. Het effluent wordt via de IJsselleiding op de IJssel geloosd.

In de planperiode zullen in dit stroomgebied maatregelen genomen worden waaronder beekherstelprogramma's. Eén van die programma's behelst het Herstelplan Emster beken, waaronder de Smallertse beek ook valt. De planvorming hiervoor is gestart in 2004. Specifieke aandachtspunten zijn verdroging, wateroverlast, saneren waterbodems en de overstort in Emst. De verlegging van de Smallertse beek vormde hier een onderdeel van en is reeds gerealiseerd.

4.4.2 Waterkoersen voor de Veluwe

“Waterkoersen voor de Veluwe” is de strategische stroomgebiedsvisie van Waterschap Veluwe en een uitwerking van het Waterbeheersplan. Hierin omschrijven zij wat in de komende 50 à 100 jaar de gewenste ontwikkelingen zijn in de Veluwe watersystemen, gezien vanuit het watersysteem.

Met “Waterkoersen voor de Veluwe” wordt een belangrijke kwaliteitsimpuls gegeven aan de ruimtelijke inrichting van het beheersgebied vanuit een integrale watersysteembenadering. Ook geeft “Waterkoersen voor de Veluwe” het kader aan waarbinnen de nog op te stellen acht stroomgebiedplannen meer in detail een gebiedsgerichte en integrale uitwerking geven van het vigerend beleid. Beide rapportages dragen zo bij aan het verduidelijken en bekend maken van het waterschapsbeleid bij andere partijen die betrokkenen zijn bij de ruimtelijke inrichting van het beheersgebied. Zo krijgt het gedachtegoed uit het Waterbeheersplan een planologische verankering.

Een gezamenlijke strategische visie wordt thans onder regie van provincie Gelderland uitgewerkt in diverse stroomgebiedvisies. Het beheersgebied van Waterschap Veluwe behoort tot stroomgebiedvisie Veluwe. In dat verband is de “Waterkoersen voor de Veluwe” een belangrijke bouwsteen bij het opstellen van die stroomgebiedvisie. De provinciale stroomgebiedvisies worden op hun beurt weer gebruikt als input bij planprocessen als de Reconstructie, Streek- en Waterhuishoudingsplan.

Ook heeft “Waterkoersen voor de Veluwe” een belangrijke rol in het watertoetsproces; het vroegtijdig informeren, afstemmen, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in gemeentelijke en provinciale plannen. Daarbij is “Waterkoersen voor de Veluwe” een toetsingskader voor het waterschap en voor derden. Het geeft richtlijnen welke (ruimtelijke) ontwikkelingen en/of activiteiten (on)gewenst zijn bij welke Waterkoers en in welk stroomgebied.

“Waterkoersen voor de Veluwe” heeft de juridische status van beleidsrichtlijn. Het is een toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen en activiteiten. Het vormt daarmee een belangrijk instrument bij het vorm en inhoud geven aan de watertoets die voor dit project is uitgevoerd (zie paragraaf 5.1).

4.5 Gemeentelijk

4.5.1 Toekomstvisie Epe 2010

In de toekomstvisie geeft de gemeenteraad aan dat het middengebied (tussen de ‘Dorpenweg’ en de A50) waarin het Kievitsveld is gelegen, ontwikkelingsmogelijkheden biedt op diverse terreinen, waaronder recreatie en toerisme. De sector recreatie en toerisme is van belang voor de werkgelegenheid in de gemeente. De ontwikkeling van deze sector moet gericht zijn op kwaliteitsverbetering. Groot-schalige publiekstrekkende voorzieningen zijn niet gewenst.

Uitwerking vindt o.a. plaats in de Ruimtelijke Structuurvisie Epe 2015 en de beleidsnota Recreatie en Toerisme die in voorbereiding zijn. De besluitvorming over de structuurvisie vindt in 2005 plaats. De beleidsnota Recreatie en Toerisme wordt in 2005 afgerond. Het uitgangspunt is de Toekomstvisie 2010. In deze nota wordt o.a. het stimuleringsbeleid ten aanzien van toerisme vastgelegd en worden doelen geformuleerd voor voorzieningen en evenementen.

4.5.2 Conceptstructuurplan Epe en het middengebied Emst

In het conceptstructuurplan Epe wordt het gebied rond het Kievitsveld nader uitgewerkt als het middengebied Emst. Dit gebied wordt gekenmerkt als een dynamisch gebied waarin nieuwe functies een plaats kunnen krijgen uitgaande van de waardevolle hoofdkenmerken van de ruimtelijk-functionele structuur. Het gebied wordt grofweg begrensd door de ecologische verbindingzone langs de Grift en het natuurontwikkelingsgebied het Vossenbroek in het oosten; de Eper beken (Verloren beek en Klaarbeek) in het noorden; de kern Emst in het westen en de Smallertse en Nijmolensebeek in het zuiden. Het Kievitsveld ligt in het zuidoosten van het gebied.



Forellenkwekerij met recreatieve ontwikkeling

De gemeente staat voor een grote opgave op het gebied van recreatie en toerisme. Daarbij wordt onderkend dat de huidige voorzieningen vrij gespreid liggen over de gemeente en er een kwaliteitsslag gemaakt dient te worden om blijvend te kunnen voorzien in de wensen van toeristen en recreanten.

Daarom is meer samenhang gewenst tussen elkaar versterkende recreatief-toeristische functies in de zone Emst – Kievitsveld. Dit kan door hier bestaande en nieuwe recreatiefuncties te concentreren, waardoor de aantrekkingskracht en de economische basis van het totaal wordt vergroot. Regionaal verkeer kan eenvoudig worden opgevangen. De ontwikkeling van watergebonden recreatie kan worden versterkt door vergroting van Kievitsveld in westelijke richting. Verder zijn er kansen voor nieuw te vestigen verblijfsvoorzieningen, kuuroord (Veluwewater als basis voor thermale baden, sauna, kuurbehandeling, reumatherapie etc.), zorghotel, recreatief transferium, golf enzovoort. Belangrijk is dat deze functies optimaal worden ingepast in een ruimtelijke zonering. Daarbij neemt de gebruikintensiteit en bebouwingsdichtheid vanaf Emst/LooBrink in zuidelijke richting af, waarbij ruimte ontstaat voor vergroting van de EHS in het zuidelijke deel van Kievitsveld.



Kievitsveld

Ontwikkeling Kievitsveld

De gemeente zal met het recreatieschap bepalen wat de ambitie en het gebruiksprofiel voor de dagrecreatieve concentratie Kievitsveld is, waarbij de keuze ligt tussen behoud als zwemplas met de minimaal noodzakelijke randvoorzieningen en opwaarderen en uitbreiden met jaarrond voorzieningen voor sport, recreatie en toerisme. Randvoorwaarden daarbij zijn:

- het geheel zal niet doorgroeien tot aan een toeristische trekker van bovenregionale betekenis;
- water- en natuurdoelstellingen worden in de planvorming integraal meegenomen (rol voor het waterschap);
- er moet aandacht zijn voor een adequate ontsluiting.

De ontwikkeling van het Kievitsveld kunnen aansluiten op de volgende sferen;

- De natuurlijke sfeer; het zuidelijk gedeelte rond de voormalige visvijvers en de zuidrand van de Nijmolenseplas en het oostelijk gedeelte langs de Grift herbergen de belangrijkste natuurlijke waarden in het gebied. In dit gedeelte wordt uitsluitend extensieve natuurgerichte recreatieve ontwikkeling als wandelen en fietsen voorgestaan. Zo ontstaat een geleidelijker overgang naar het ten noorden van

het Kievitsveld gelegen natuurontwikkelingsgebied het Vossenbroek. Het zuidelijk gedeelte vormt een natuurlijke bufferzone voor het bedrijventerrein Eekterveld.

- De intensieve recreatiesfeer;
het centrale gedeelte met de speelweiden, stranden, kiosk, Smallertse plas en parkeervoorzieningen is ingericht voor intensieve dagrecreatie. De bedoeling is het aanbod verder uit te breiden met een waterskibaan. Ook andere recreatievormen kunnen hier een plek krijgen.
- De rustige recreatiesfeer;
het westelijk gedeelte rond de Nijmolenseplas is vooral bedoeld voor rustzoekers en kent nauwelijks recreatieve voorzieningen. Hier wordt gevist en gezwommen. De plannen voor een Wellnesscentrum (kuuroord) ten noorden van de Nijmolenseplas sluiten goed aan bij het beoogde recreatiedoel in dit gedeelte.

Tevens zal de gemeente samen met andere partijen (provincie, DLG, waterschap) in 2005 starten met het opstellen van een gebiedsplan voor de groene wig Epe – Vaassen. Hierin zal de ontwerpopgave met oog voor rood/groen relatie verder worden uitgewerkt, waaronder het Wellnesscentrum de Veluwe Bron.

4.6 Doelen en conclusies vanuit het beleid

De algemene conclusie vanuit het beleid is dat het wellnesscentrum past binnen het beleid, mits rekening wordt gehouden met de doelen/uitgangspunten die er uit voortkomen.

Vanuit bovengenoemd beleid kunnen voor het plangebied de volgende doelen geformuleerd worden die als basis dienen bij de verdere uitwerking van het wellnesscentrum:

- Recreatie
 - a. Het verbreden, versterken en vernieuwen dagrecreatieve product (doelstelling vanuit het streekplan, reconstructieplan, de gemeente en RGV) mits deze aansluiten bij de omgevingskenmerken (combinatie van dagrecreatie en natuurontwikkeling) en regionale identiteit (bijvoorbeeld naamgeving Veluwe bron): het wellnesscentrum steunt al deze doelen.
 - b. Langs de Nijmolenseplas (EHS verweving) is ruimte voor extensieve recreatie. In deze strook wordt naast natuurontwikkeling ruimte geboden voor wandelen (het maken van ommetjes), uitzicht en beleving van de plas.
- Landschap
 - c. De natuurlijke verbinding droog - nat (Waardevol landschap, Ecologische Poort): het terrein wordt ingericht met natuur waarin zowel droge als natte elementen (rondom Smallertse beek en Nijmolenseplas) worden opgenomen;
 - d. De overgang open – dicht (nationaal landschap, waardevolle landschap): de Veluwe Bron versterkt enerzijds de openheid, anderzijds treedt een lichte verdichting op door de geplande bebouwing;
 - e. De verevening van nieuw rood-ontwikkeling (groene wig): het wellnesscentrum wordt gezien als ‘rood’ en daarbij wordt het gebouwd in de groene wig. Om verevening te kunnen laten plaatsvinden, zal daarom nieuwe natuur gecreëerd worden. Tevens zal de gemeente bij het opstellen van een ontwikkelingsvisie voor de Groene Wig het Wellnesscentrum meenemen in de saldobenadering.
- EHS
 - f. Langs de Nijmolenseplas (EHS verweving) zal voor een deel een overgang tussen EHS verweving eventueel met extensieve vormen van recreatie gecreëerd worden naar het wellnesscentrum. Verder is het onderdeel van de natuurontwikkeling.

- g. De Smallertse beek aanwijzen als waterafhankelijke natuur (HEN-water) met daaromheen een beschermingszone van 15 meter. Bij de inrichting in deze zone rekening houden met de ontwikkeling van natte natuur. Door de ontwikkeling van natuur op het terrein zal er geen verslechtering van de waterkwaliteit en aantasting van de morfologie van de Smallertse beek plaatsvinden.

5 Milieuaspecten

5.1 Watertoets

In het kader van de geplande ontwikkelingen heeft overleg plaatsgevonden tussen Waterschap Veluwe en de initiatiefnemer (november 2004). Naar aanleiding van dit overleg heeft het waterschap een pre-advies uitgebracht, waarin aandachts-/uitgangspunten zijn opgenomen die gehanteerd dienen te worden bij de planvorming.

Het gaat hierbij om de volgende uitgangspunten.

- Het waterschap wil in de toekomst de beide plassen benutten als tijdelijke opvang voor water (waterberging). De voormalige visvijvers zullen hiervoor als eerste worden benut, vervolgens de Smallertse Plas en als laatste de Nijmolenseplas. Dit betekent dat in het winterseizoen gedurende enkele dagen een hoger waterpeil in de plassen kan optreden. Daarbij wordt voorsnog gedacht aan circa 25 cm. het ontwerp dient op deze peilstijging te worden afgestemd, om wateroverlast (inundatie) te voorkomen.
- De kwantiteitstrits ‘vasthouden-bergen-afvoeren’ dient te worden toegepast om extra afvoer uit het plangebied te voorkomen. Omdat in de huidige situatie het plangebied onverhard is, kan het hemelwater in de bodem infiltreren en langzaam en gelijkmatig tot afvoer komen naar het grond- en oppervlaktewater. Dit proces moet zoveel mogelijk in stand worden gehouden. Dit kan bereikt worden door het verhard oppervlak (o.a. dakvlakken, wegen en parkeergelegenheden) tot een minimum te beperken en afstromend hemelwater ter plaatse op te vangen en middels infiltratievoorziening alsnog in de bodem te infiltreren. Een andere optie is het water tijdelijk te bergen in bijvoorbeeld een wadi of een (diepe) greppel of zaksloot. ook is het toepassen van een vegetatiedak een beproefde methode om hemelwater ter plaatse te vervangen en vast te houden.
- De kwaliteitstrits ‘schoon houden-scheiden-schoon maken’ dient te worden toegepast om verontreiniging van bodem en water te voorkomen. De kwaliteit van het afstromend hemelwater kan nadelig worden beïnvloed door te gebruiken bouwmaterialen (zoals onbehandeld zink en koper). Om die reden is het gewenst alleen niet-uitlogende en duurzame bouwmaterialen toe te passen. Ter voorkoming van de verontreiniging van het oppervlaktewater is het tevens van belang dat elke lozing naar oppervlaktewater (bijvoorbeeld via een overloop van een infiltratievoorziening) via een permanente bodempassage plaatsvindt. Eventuele verontreinigingen blijven dan achter in de toplaag van de bodempassage.
- Er wordt veel waarde gehecht aan de landschappelijke inpassing met als accenten: natuurbeleving, rust en openheid.

Samengevat komen de waterrelevante aspecten op het volgende neer:

- grondwaterneutraal bouwen (geen afvoer van water uit het plangebied);
- toepassen van kwantiteitstrits ‘vasthouden-bergen-afvoeren’;
- toepassen van kwaliteitstrits ‘schoon houden-scheiden-schoon maken’;
- rekening houden met een hoger waterpeil in de (voormalige) visvijvers en plassen;
- inrichting van de Smallertse beek.

Op basis van het 1^e conceptinrichtingsplan heeft op 18 januari 2005 een bespreking plaatsgevonden tussen het Waterschap Veluwe en de initiatiefnemer. Het waterschap heeft hierbij concrete maatregelen benoemd waar de inrichting van het wellnesscentrum aan moet voldoen:

- er dient een obstakelvrije onderhoudsroute van minimaal 3,5 m. breed langs de nieuwe beekloop van de Smallertse beek;
- de huidige houtsingel moet wijken voor een onderhoudspad van 4 meter tussen de Viskweekweg en de beek, waarbij enkele markante bomen op het onderhoudspad blijven staan;
- er dient compensatie van de te verwijderen houtsingel plaats te vinden;
- er wordt een tijdelijke duiker bij de Kievitsweg aangelegd gedurende de periode dat de gemeente haar beslissing neemt over de afsluiting en gedeeltelijke opheffing van de Kievitsweg.

Als vervolg hierop zal het waterschap betrokken worden bij de vervolgstappen en inrichtingsplannen.

5.2 Natuurtoets

5.2.1 Inleiding

Het verzamelen van de inventarisatiegegevens is in eerste instantie verricht door het raadplegen van het gegevensbestand van de provincie Gelderland en het Natuurloket. Provincie Gelderland heeft alleen plantengegevens van twee opnamelocaties langs de Smallertse beek en langs de beek aan de westkant van het plangebied. Uit de gegevens van het Natuurloket blijkt dat de betreffende kilometerhok over het algemeen slecht tot niet geïnventariseerd is. Alleen de vaatplanten en dagvlinders zijn goed onderzocht. Altenburg & Wymenga heeft in 2002 de natuurwaarden van het Kievitsveld bepaald aan de hand van onderzoeken o.a. uitgevoerd door de KNNV-Epe (1990-2001). Daarnaast is door Tauw gewerkt aan de bepaling van de effecten van de kabelskibaan bij de Smallertseplas op natuurwaarden. Deze resultaten zijn een goede referentie voor dit project.

Op basis van het veldbezoek door een ecoloog van Grontmij op 25 april 2005 zijn de reeds beschikbare gegevens geïnterpreteerd en de natuurpotenties van het plangebied bepaald.

5.2.2 Inventarisatie

Planten

Door het grotendeels agrarische gebruik is het plangebied niet bijzonder geschikt voor beschermde planten. Tijdens het veldbezoek zijn ook geen beschermde soorten waargenomen. Uit de gegevens van Altenburg & Wymenga blijkt dat de gewone dotterbloem wel langs de zuidtak van de Smallertse beek is waargenomen. Mogelijk dat het grasklokje in de wegberm langs de Kievitsweg voorkomt en de brede wespenorchis bij het bosje in de noordoosthoek van het plangebied. Deze soorten bloeien echter later en zijn mogelijk daarom tijdens het veldbezoek niet aangetroffen.

De provincie Gelderland heeft twee vegetatieopnamen van het plangebied. Bij de watergang tussen de Smallertse beek en de Kievitsweg is de dotterbloem aangetroffen. Verder zijn geen beschermde soorten aangetroffen.

De standplaatsen van de brede wespenorchis en grasklokje verdwijnen mogelijk door de herinrichting. Het gaat met name om beplanting in de noordoosthoek en de berm langs de Kievitsweg. De standplaats van de dotterbloem wordt uitgebreid door de verbreding van de watergang tussen de Smallertse beek en Kievitsweg. De soorten zijn algemeen in Nederland en de duurzame instandhouding zal niet in gevaar zijn.

Vogels

Door het grotendeels ontbreken van opgaande beplanting zullen broedvogels beperkt voorkomen. Voor weidevogels is het plangebied te kleinschalig, de noodzakelijke openheid ontbreekt. Soorten van bos en struweel die het meest voorkomen zijn winterkoning, heggenmus, tuinfluiter, zwartkop, fitis en tjiftjaf. Holenbroeders ontbreken grotendeel omdat de beplanting nog vrij jong is. In het plangebied zijn verder geen kolonies of horsten aanwezig.

Door de herinrichting van het plangebied zal het leefgebied van vogels slechts tijdelijk aangetast worden, omdat er voldoende beplanting in de nieuwe situatie terug zal komen. Het verwijderen van de bestaande beplanting dient buiten het broedseizoen plaats te vinden om de schadelijke effecten te beperken. Omdat het uitsluitend algemene soorten betreft en omdat er voldoende alternatieve leefgebieden in de omgeving aanwezig zijn, is de duurzame instandhouding van de soorten niet in het geding.

Zoogdieren

Wat betreft zoogdieren zijn alleen algemene soorten in het gebied waargenomen als ree, mol, konijn, bosmuis, vos en bunzing. Soorten als veldmuis en aardmuis zijn ook in het plangebied te verwachten. Tijdens het veldbezoek is een haas waargenomen. Uit de gegevens van dassenslachtoffers van de provincie blijkt dat in wijde omgeving dassen voorkomen. Aangezien de burchten te ver weg liggen, zijn er geen duidelijke trekroutes van de das aanwezig. Ze komen verspreid door het gebied voor om te foerageren. Het foerageergebied van de das blijft grotendeels behouden en daarnaast zijn er voldoende alternatieve foerageergebieden in de omgeving. Het plangebied vormt geen essentieel foerageergebied voor de das. De duurzame instandhouding van de soorten is niet in gevaar.

Voor zoogdieren geldt ongeveer hetzelfde als voor de vogels. Het leefgebied zal voor de meeste soorten tijdelijk aangetast worden omdat in de nieuwe situatie veel ruimte is voor groen. Soorten die voorkeur geven aan de openheid, zoals de haas, zal uit het plangebied verdwijnen. Er zijn voldoende alternatieve leefgebieden in de omgeving waar soorten ook tijdens de uitvoering naar toe kunnen vluchten.

Vleermuizen

In het Kievitsveld komen de volgende vleermuizen voor: gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger, rosse vleermuis en watervleermuis. De watervleermuis en rosse vleermuis foerageren met name boven de plassen in de omgeving. De dwergvleermuizen en laatvlieger zijn soorten die langs lijnvormige elementen foerageren zoals beplanting en oevers. Kolonieplaatsen (oude holle bomen en gebouwen) zijn niet in het plangebied aanwezig.

Niet bekend is of de bestaande lijnvormige elementen in gebruik zijn als trekroute voor vleermuizen. Dit zal in het voorjaar van 2006 nader onderzocht worden. Voor de verdere effectbepaling wordt er nu van uitgegaan dat de lijnvormige elementen inderdaad gebruikt worden als trekroute voor vleermuizen (worst-case scenario).

Trekroutes vallen onder de vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen omdat ze vaak een essentieel onderdeel vormen van het leefgebied als verbinding tussen verblijfplaats en foerageergebied. Trekroutes die aangetast worden moeten daarom ook gecompenseerd worden. Vooralsnog wordt er naar gestreefd om een enkele bomenrij ter hoogte van de gekapte bomenrij aan te leggen om de doorgaande trekroute te herstellen. Daarnaast wordt aan de westzijde beplanting aangelegd om een afscheiding te creëren tussen het terrein van het wellnesscentrum en de natuurontwikkeling. Deze beplanting kan dan ook dienen als trekroute in noord-zuid richting.

Het foerageergebied van vleermuizen blijft grotendeels intact. Gekapte beplanting wordt gecompenseerd in de aankleding rondom het wellnesscentrum. Daarnaast is er voldoende alternatief foerageergebied in de omgeving aanwezig zodat essentieel foerageergebied niet aangetast wordt.

Vissen, amfibieën en reptielen

In de Smallertse beek komt het biermpje voor. In het westelijk deel van de Smallertse beek, buiten het plangebied, is ook de beekprik waargenomen. Niet uitgesloten is dat deze soort ook in het plangebied voorkomt. In het plangebied komen alleen algemene amfibieën voor als groene kikker, bruine kikker, gewone pad en kleine watersalamander.

Reptielen zijn niet bekend in het Kievitsveld. In de omgeving komt de ringslang voor, die wellicht in de toekomst ook in het Kievitsveld voor kan komen door de verschillende maatregelen (herinrichting watergangen en aanleg poelen).

De Smallertse beek blijft bestaan waardoor het leefgebied van de vissen (biermpje en mogelijk beekprik) onaangetast blijft. De watergang langs de Viskweekweg wordt verbreedt en voorzien van natuurvriendelijke oevers. Hierdoor zal het leefgebied voor vissen en amfibieën toenemen. De herinrichting heeft daarom een positief effect op het voorkomen van deze soortgroepen.

Dagvlinders en libellen

In het Kievitsveld zijn waarnemingen bekend van het heideblauwtje. Omdat deze soort redelijke oppervlaktes heide nodig heeft, betreft het waarschijnlijk een zwervend exemplaar van de Veluwe. In het plangebied zijn geen beschermde vlinders te verwachten. Dit geldt eveneens voor libellen.

Samenvatting

In onderstaande tabel is een overzicht gegeven van voorkomende soorten die beschermd zijn in het kader van de Flora- en faunawet.

Tabel 5.1 Overzicht voorkomende soorten met beschermingscategorie Flora- en faunawet

Soortgroep	Nederlandse naam	Beschermingscategorie Flora- en faunawet
Planten	Gewone dotterbloem	1
	Brede wespenorchis	1
	Grasklokje	1
Vogels	Winterkoning	2
	Heggenmus	2
	Tuinfluiters	2
	Zwartkop	2
	Fitis	2
	Tijftjaf	2
Zoogdieren	Ree	1
	Konijn	1
	Bosmuis	1
	Vos	1
	Bunzing	1
	Veldmuis	1
	Aardmuis	1
	Haas	1
	Das	3
	Ruige dwergvleermuis	3
	Gewone dwergvleermuis	3
	Laatvlieger	3
Vissen	Biermpje	2
	Beekprik	3
Amfibieën	Bruine kikker	1
	Groene kikker	1
	Gewone pad	1
	Kleine watersalamander	1

5.2.3 Conclusie

In de natuurtoets zijn de effecten van de activiteiten getoetst aan het beleid, wet- en regelgeving in het kader van de natuurbescherming. In deze paragraaf wordt aangegeven of het noodzakelijk is om ontheffing aan te vragen en mitigerende en compenserende maatregelen te nemen.

Mitigerende maatregelen zijn maatregelen in het plangebied zelf die de schadelijke effecten van het plan, op de aanwezige beschermde natuurwaarden, moeten verminderen. Indien mitigerende maatregelen niet voldoende zijn om de schadelijke effecten te kunnen opheffen, is compensatie elders aan de orde.

Gebiedsbescherming

De aanleg van het wellnesscentrum is niet in strijd met de EHS omdat in het verwevingsgebied langs de Nijmolenseplas het aandeel natuur gelijk blijft of zelfs toeneemt. De watergangen worden verbeterd (dit geldt ook voor de bufferzone) waardoor dit ook niet in strijd is met de eisen rondom HEN-wateren. In ieder geval wordt geadviseerd om in overleg met het waterschap te bepalen wat de beste inrichting voor de watergangen is.

Soortbescherming

Ontheffing Flora- en faunawet

Op grond van artikel 75, lid 4 van de Flora- en faunawet moet bij de minister van LNV ontheffing aangevraagd worden voor verstoring en vernietiging van diverse beschermde planten- en diersoorten. De ontheffing wordt namens de minister verzorgd door Dienst Regelingen, team uitvoering Flora- en faunawet te Dordrecht. De proceduuretijd tussen het indienen van de aanvraag en het bekendmaken van het besluit door LNV is officieel 8-12 weken, maar bedraagt in de praktijk 4-5 maanden.

Voor ruimtelijke inrichting is het niet nodig om een ontheffing aan te vragen voor de algemene soorten (categorie 1, zie tabel 1). In dit geval betreft het de planten, amfibieën en zoogdieren. Voor foeragerende vleermuizen en das hoeft eveneens geen ontheffing aangevraagd te worden, omdat de aantasting van foerageergebied nihil is en er voldoende alternatieve foerageergebieden in de omgeving aanwezig zijn. Het betreft geen essentieel foerageergebied.

Het is vereist om de versturende werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. Het broedseizoen is per soort verschillend maar over het algemeen wordt de periode van 15 maart – 15 juli aangehouden. Er is dan eveneens geen ontheffing voor vogels nodig omdat dan geen sprake is van opzettelijke verstoring.

Wat betreft vissen is vooralsnog hier geen ontheffing voor nodig omdat het leefgebied behouden blijft en zelfs uitgebreid wordt. Mocht de inrichting echter op den duur zodanig veranderen dat ingrijpende maatregelen aan de watergangen gepland worden (gedeeltes dempen e.d.), dan is het mogelijk dat wel een ontheffing nodig is. Er geldt dan een inventarisatieplicht.

Vooralsnog is onduidelijk of ontheffing nodig is voor trekroutes van vleermuizen. Als uit inventarisaties blijkt dat de lijnelementen (elzensingel en gedeelte langs de Nijmolenseplas) als trekroute gebruikt worden dan is voor aantasting hiervan een ontheffing nodig en zullen deze ook gecompenseerd moeten worden.

Beleid

Op basis van het onderzochte beleid kan de conclusie worden getrokken dat het plangebied:

- niet gelegen is in een SBZ van de Vogel- en Habitatrichtlijn en ook geen effect heeft op de kwalificerende soorten en habitats van de meest nabijgelegen SBZ in de omgeving van het plangebied.

- niet gelegen is in een Staats- of Beschermd natuurmonument en ook geen effect heeft op de te beschermen natuurwaarden van het meest nabijgelegen natuurmonument in de omgeving van het plangebied.
- de Smallertschse beek met zijtak een kerngebied zijn van de Ecologische Hoofdstructuur.

Zorgplicht en mitigerende maatregelen

De zorgplicht houdt in dat iedereen voldoende zorg in acht moet nemen voor alle in het wild voorkomende planten en dieren en hun leefomgeving. Dus de werkzaamheden dienen zodanig uitgevoerd te worden dat de schade zoveel mogelijk beperkt wordt. Daarnaast kunnen mitigerende maatregelen genomen worden om de schade zoveel mogelijk te beperken:

- aanleggen van zoveel mogelijk natuurvriendelijke oevers;
- de verwijdering van de beplanting en overige verstorende werkzaamheden buiten het broedseizoen (buiten 15 maart – 15 juli) uitvoeren;
- zoveel mogelijk oudere bomen en beplanting/hagen handhaven, dan wel nieuwe aanplanten om het foerageergebied van de vleermuizen en dat te behouden.

Compensatie

Er vanuit gaande dat de lijnvormige elementen in gebruik zijn als trekroute voor vleermuizen zal voor (gedeeltelijk) aantasting compensatie aan de orde zijn. In de natuurtoets (subparagraaf 4.3.4 en figuur 7) is aangegeven hoe de alternatieve trekroutes kunnen lopen. Een eis vanuit de compensatieverplichting is dat de compensatie werkt voordat tot aantasting over wordt gegaan. Dit houdt in dat de alternatieve routes een zodanige structuur moet hebben dat deze geschikt zijn als trekroute, voordat de oorspronkelijke route gekapt mag worden.

Dit kan door robuuste beplanting met een hogere leeftijd aan te planten of door de beplanting enkele jaren de kans te geven om die robuustheid te ontwikkelen, voordat de kap mag plaatsvinden.

Aanvullende veldinventarisatie

Om te bepalen of de lijnvormige elementen in het plangebied in gebruik zijn als trekroute voor vleermuizen is aanvullende inventarisatie nodig. Op basis daarvan kan bepaald worden of ontheffing en compensatie nodig is.

Er is voldoende informatie voorhanden. Echter wanneer ingrijpende maatregelen aan de Smallertse beek gaan plaatsvinden dan is mogelijk een ontheffing voor de Flora- en faunawet nodig (voor o.a. het biermpje en beekprik). Zeker voor de beekprik geldt dan een inventarisatieplicht.

5.3 Bodem

5.3.1 Inleiding

Voor de bestemmingsplanwijziging moet een bodemonderzoek worden uitgevoerd dat voldoet aan de eisen van de NEN 5740, Onderzoeksstrategie bij verkennend bodemonderzoek. Er dient te worden onderzocht of de bodem zodanig is verontreinigd dat eventuele sanering van de verontreiniging of aanpassing van de plannen invloed heeft op de uitvoerbaarheid van de plannen.

In het kader hiervan heeft Grontmij Nederland bv een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd.

5.3.2 Milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en het grondwater

Bodem

Tijdens de veldwerkzaamheden zijn in boven- en ondergrond plaatselijk zwakke bijmengingen met kool, plastic, sintels en asfalt aangetroffen. De zintuiglijk verontreinigde boringen bevinden zich in het zuidwestelijk deel en langs de Kievitsweg in het uiterste zuidoostelijk deel van het plangebied.

Alleen in boring 44 (puinverharding Kievitsweg) is een sterk puinhoudende bovenlaag aangetroffen. Vanaf maaiveld tot circa 3,0 m–mv is verder voornamelijk matig fijn zand waargenomen, plaatselijk afgewisseld met klei-, veen-, en grindlagen.

Uit de analyseresultaten blijkt dat:

- In het bovengrondmonster van het puinpad (boring 44, puinverharding Kievitsweg) licht verhoogde gehalten aan koper en PAK aangetoond.
- In de overige onderzochte (meng-) monsters van de bovengrond geen verhogingen aan de onderzochte parameters zijn aangetoond.
- In de ondergrond is in het met plastic en folie zintuiglijk verontreinigde ondergrondmonster (boring 31) een licht verhoogd gehalte aan EOX aangetoond.
- In de overige onderzochte (meng-) monsters van de bovengrond geen verhogingen aan de onderzochte parameters zijn aangetoond.

Grondwater

Uit de analyseresultaten van het grondwater blijkt dat:

- In bijna alle peilbuizen (Pb 5, Pb 8, Pb 16, Pb 19, Pb 26, Pb 32 en Pb 45) behalve peilbuis 49 licht verhoogde gehalten aan chroom zijn aangetoond.
- In de peilbuizen in het westelijk/noordwestelijk deel van de locatie (Pb 5, Pb 8, Pb 16, Pb 26) een licht verhoogd gehalte aan kwik is aangetoond.
- Van de west/noordwestelijk gelegen peilbuizen in peilbuis 8 en 16 een licht verhoogd gehalte aan koper is aangetoond en in peilbuis 8 tevens een licht verhoogd gehalte aan lood.
- In de respectievelijk zuidelijk en oostelijk gelegen peilbuizen 19 en 49 een licht verhoogd gehalte aan arseen is aangetoond.

5.3.3 Conclusies en aanbevelingen

Door middel van het uitgevoerde bodemonderzoek is inzicht verkregen in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie.

Gezien de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de voor de onderzoekslocatie opgestelde hypothese “onverdachte locatie”, strikt genomen niet juist is. Gezien de relatief lage gehalten en de toekomstige bestemming van de locatie is er echter geen aanleiding tot het verrichten van vervolgonderzoek met een aangepaste hypothese.

Op basis van de uitkomsten van het onderzoek behoeven er vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien geen beperkingen te worden gesteld aan het toekomstige gebruik van de locatie als recreatiegebied.

Indien grond van de locatie vrijkomt en wordt toegepast in een ander werk, is een partijkeuring conform de eisen van het Bouwstoffenbesluit noodzakelijk. Indien een bodemkwaliteitskaart beschikbaar is, mag de grond als bodem worden toegepast, mits de kwaliteit van de grond vergelijkbaar is met of beter is dan de kwaliteit van de ontvangende bodem.

5.4 Archeologie

5.4.1 Inleiding

Bij de graafwerkzaamheden die gepaard gaan met de aanleg van het wellnesscentrum, wordt de bodem vergraven en daarmee eventuele aanwezige archeologische resten verstoord. Doel van het IVO is het opsporen en in kaart brengen van eventueel aanwezige archeologische vindplaatsen in het desbetreffende plangebied. Het onderzoek bestaat uit een bureaustudie, een karterend booronderzoek en een rapportage.

5.4.2 Conclusies

Uit het bureauonderzoek is geconcludeerd dat het plangebied zich in een gebied bevindt met een middelhoge trefkans op archeologische sporen en dat er gedurende alle archeologische perioden bewoning mogelijk is geweest. Het oostelijk deel van het plan gebied vormt hierop een uitzondering. Dit gebied is altijd relatief nat geweest en daardoor niet geschikt voor bewoning.

Tijdens het veldonderzoek is gebleken dat de bodem in het plangebied voor het grootste deel onverstoord is, afgezien van de bovenste bewerkte laag. Boringen 30, 31, 43, 44 en 51 hebben wel een verstoord profiel. In het oostelijk deel van het plangebied is beekleem aangetroffen. Er zijn tijdens dit onderzoek geen archeologische resten aangetroffen.

Op basis van bovenstaande resultaten is de kans op archeologische resten in het plangebied klein.

5.4.3 Aanbevelingen

Naar aanleiding van de resultaten van het archeologisch onderzoek kan worden geconcludeerd dat er geen aanleiding is om te veronderstellen dat zich binnen het plangebied archeologische waarden bevinden. Hiermee lijkt het plangebied vrij van beperkingen ten aanzien van graafwerkzaamheden. Hierbij dient te worden opgemerkt dat het onderzoek is gebaseerd op een steekproef (overeenkomstig de richtlijnen). Indien tijdens de uitvoering onverhoopt archeologische resten worden aangetroffen, dient direct contact te worden opgenomen met het bevoegd gezag, de gemeente Epe.

5.5 Luchtkwaliteitstoets

5.5.1 Inleiding

Vanwege het Besluit luchtkwaliteit moet bij nieuwbouwprojecten en de aanleg van wegen (en de daarvoor op te stellen bestemmingsplannen) aandacht worden gegeven aan de lokale luchtkwaliteit. Dat geldt ook bij de vergunningverlening in het kader van de Wet milieubeheer. In het van de nieuwe ontwikkeling heeft Grontmij bv in mei 2005 een onderzoek naar de luchtkwaliteit uitgevoerd.

5.5.2 Opzet en uitgangspunten

De berekeningen voor de te verwachte luchtkwaliteit zijn uitgevoerd met CAR II versie 4.0. De berekeningen met het model CAR zijn geschikt om een goed beeld te verkrijgen van de luchtkwaliteit en het bestaan van eventuele knelpunten.

Voor het Wellnesscentrum zijn twee nabij gelegen wegen meegenomen in de berekening, in Tabel 5.1 zijn hiervoor de uitgangspunten weergegeven. In het gebied ontstaat in de zomer extra verkeer door recreatie aan de Kievitsplas, hierdoor zijn voor de Schobbertsweg twee verschillende intensiteiten aangehouden. De verkeersintensiteit in de autonome situatie op de Schobbertsweg in de zomer is afgeleid van de bezoekersaantallen van de Kievitsplas. De verkeersintensiteit van de Kanaalweg is gemeten in 2002, dit is uitgaande van 2% groei per jaar doorgerekend naar 2004 en 2010 voor de autonome ontwikkeling. Voor de stijging in verkeersintensiteit door het Wellnesscentrum is uitgegaan van het aantal verwachte bezoekers per dag.

Tabel 5.1 *Uitgangspunten berekeningen*

	2004		2010		
	verkeersintensiteit auto-noom mvt	maximum-snelheid km/u	verkeersintensiteit auto-noom mvt	verkeersintensiteit met centrum mvt	maximum-snelheid km/u
Kanaalweg	1677	60	1889	2099	60
Schobbertsweg	200	80	45	255	60
zomer					
winter	40	80	225	480	60

5.5.3 Resultaten

De volledige resultaten van de berekeningen zijn te vinden in het luchtkwaliteitsonderzoek. Uit de berekeningen volgt dat de verkeersintensiteiten aan de Schobbertsweg en Kanaalweg in de omgeving van het Wellnesscentrum laag genoeg zijn om te voldoen aan de normen van het Besluit luchtkwaliteit. Dit is het geval in de huidige situatie, in 2010 met autonome ontwikkeling en in 2010 met ontwikkeling van het Wellnesscentrum. De resultaten voor NO₂ en het aantal overschrijdingen van het 24-uurs gemiddelde voor fijn stof op vijf meter afstand van de weg zijn samengevat in de volgende tabel.

Tabel 5.2 *Resultaten NO₂ en aantal overschrijdingen 25-uurs gemiddelde fijn stof in 2010*

	NO ₂ jaargemiddelde (µg/m ³)			PM10 aantal overschrijdingen 24-uur gemiddelde		
	NO ₂ 2010 autonoom	NO ₂ 2010 met Wellness	NO ₂ norm	PM10 2010 autonoom	PM10 2010 Wellness	norm
Kanaalweg	22	22	40	22	23	35
Schobbertsweg	21	21	40	21	21	35
zomer						
winter	21	21	40	21	21	35

5.5.4 Conclusie

Zowel in de huidige situatie als in de toekomstige situatie met Wellnesscentrum vindt er naar verwachting geen overschrijding plaats van de normen van het Besluit luchtkwaliteit. Er is ons inziens ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit dan ook geen absolute belemmering om de plannen verder in procedure te brengen.

6 Economische uitvoerbaarheid

6.1 Algemeen

De vrijetijdsindustrie is inmiddels één van de grote werkgevers van ons land. Zij biedt niet alleen werk, maar ook de meest essentiële randvoorwaarde voor werk. De vrijetijdsindustrie is aanbieder van “ontspanning”. Met dit product stimuleert de sector de arbeidsproductiviteit en creativiteit en bestrijdt zij verzuim. De vrijetijdseconomie als totaal is de snelst groeiende commerciële sector. Inmiddels wordt 25% van het besteedbare inkomen uitgegeven aan vrije tijd. Verwacht wordt dat de werkgelegenheid in deze sector meer dan gemiddeld zal toenemen. Het gaat hierbij voor een belangrijk deel om laaggeschoolde arbeid. Als dienstverlenende sector leidt een toename van de activiteiten tot een meer dan gemiddelde bijdrage aan de groei van de werkgelegenheid (waaronder ook de indirecte werkgelegenheid). De Amerikanen Pine & Gillmore voorspellen in hun boek “Experience Economy” dat “ontspanning” zelfs de grootste economische sector zal worden, waar wereldwijd 1 op de 12 mensen van leven.¹

Pret, beleving en avontuur zijn de afgelopen jaren dé sleutelwoorden geweest voor bijna alle vormen van vrijetijdsbesteding. Van eenvoudige beleving rond een kampvuur of een maaltijd met streekgerechten, tot de luxe beleving van de meest opwindende achtbaan, een vijfsterrenhotel of het wandelen over bijvoorbeeld een boomkruinenpad. Naast deze “bekende” vormen van beleving komt er steeds meer vraag naar beleving in de vorm van rust, ruimte, bezinning en zingeving. Niet meer alleen op uiterlijk vertoon gericht, maar juist gericht op het innerlijke en het diepere wezen van de mens. Gezondheid, cultuur, wellness en natuur spelen hierin een grote rol.²

De vrijetijdsmarkt biedt ontspanning, onthaasting, ontplooiing, maar ook boeiende belevenissen, inspiratie, contemplatie, troost, avontuur en sportieve activiteiten. Onthaasting en lichamelijk welbevinden zijn inmiddels zo populair dat een nieuwe marketingterm is ontstaan: wellness. Ook in deze sector, die bestaat uit kuuroorden, sauna’s, thermen, wel of niet met beauty- en massagesalons, tekent zich een sterke groei af.¹

6.2 De Nederlandse wellnessbranche

In het najaar van 2003 is door de Veluwe Bron een start gemaakt met het onderzoek naar de Nederlandse wellness-branche. Dit onderzoek, met als doel de haalbaarheid van een nieuwe onderneming in de hierboven genoemde sector aan de noordoostzijde van de Veluwe te onderzoeken, werd medio 2004 afgerond. Gelet op de positieve tussentijdse bevindingen van het onderzoek, werden de vennootschappen Veluwe Bron op 16 januari 2004 opgericht. Aanvullende onderzoeken die gedurende 2005 werden uitgevoerd, bevestigden de uitkomsten van het eerdere onderzoek.

De sector waarop het nieuwe wellnesscentrum zich richt, staat in de kinderschoenen. Desalniettemin overtreft de huidige vraag het aanbod en neemt het marktvolume jaarlijks toe. Dit plan is dan ook niet uniek. Op meerdere locaties in Nederland vinden thans soortgelijke ontwikkelingen plaats. De “blinde vlekken” in Nederland worden de komende jaren opgevuld.

De sector is ook binnen de financiële wereld opgevallen. Enkele Nederlandse banken hebben op basis van marktonderzoeken gunstige vooruitzichten voor de wellnessbranche vastgesteld.

De brancheorganisaties NVS (Nederlandse Sauna Vereniging) en ANBOS (Algemene Nederlandse Branche Organisatie Schoonheidsverzorging) stellen eveneens vast dat de sector zich positief ontwikkelt. Deze situatie heeft er ook toe geleid dat de vereniging van recreatieondernemers Recron in 2004 de bedrijfs-groep “Sauna’s en Thermen” heeft opgericht. Daarnaast werd in september 2005 de “Dutch Spa Association” opgericht. Deze stichting streeft naar een kwaliteits-keurmerk voor wellness centra.

Opleidingsinstellingen waaronder Landstede (Zwolle), ROC Rijn IJssel (Arnhem) en ROC van Twente (Almelo) spelen op de marktontwikkeling in door wellness-opleidingen te bieden. Met deze opleidingen wordt ingespeeld op de toenemende vraag binnen de sector naar goed opgeleid en gekwalificeerd personeel.

6.3 Groeimarkt

Vast is komen te staan dat thans circa 6% van de Nederlandse bevolking met een regelmaat van gemiddeld 7 maal per jaar een bezoek aan een bedrijf in de sector die bestaat uit kuuroorden, sauna’s, thermen brengt. Ondanks de economische malaise van de afgelopen jaren onderging het bezoekersaantal in deze sector een tegengestelde ontwikkeling. De jaarlijkse groei bedraagt ongeveer 7%.

Consumenten krijgen steeds meer belangstelling voor gezondheid en wellness. Deze trend waait over richting Nederland vanuit Zwitserland en Duitsland. Het wellness-toerisme richt zich vooral op lichamelijke fitness, gezonde voeding, ontspanning en geestelijke verzorging. Naar verwachting telt Gelderland in 2030 ongeveer 2.082.000 inwoners. Rond 2023 is één op de vijf inwoners van Gelderland 65 jaar of ouder. In het algemeen heeft de groep ouderen steeds meer behoefte aan luxe en comfort, de trend van wellness speelt hier op in.³

6.4 Latent potentieel verzorgingsgebied Veluwe Bron

Marktonderzoek heeft aan het licht gebracht dat circa 80% van de reguliere gasten niet langer dan 5 kwartieren per auto (straal van circa 60 km) onderweg wenst te zijn om een bedrijf in de wellness-branche te bezoeken. Deze gegevens zijn afgezet tegen het inwonersaantal binnen deze cirkel en gecorrigeerd op leeftijds-effecten. Het aldus berekende potentieel binnen het verzorgingsgebied van de Veluwe Bron bedraagt circa 757.000 entrees per jaar (peiljaar 2004). Deze hoeveelheid is exclusief entrees van gasten buiten de regio en exclusief entrees door toerisme op en rondom de Veluwe in de zomermaanden.

Voor de berekening van het vrije potentieel binnen de regio werd het aanbod van concurrentie in mindering gebracht. Daarbij werd de ontwikkeling van een bedrijf op recreatiegebied “Bussloo”, met vergelijkbare activiteiten, in de berekening meegenomen met als uitgangspunt een gemiddeld bezoekersaantal van 200 personen per dag.

Het berekende vrije potentieel dat de Veluwe Bron ter beschikking staat bedraagt circa 276.000 entrees per jaar. Deze hoeveelheid kan met 20% verhoogd worden door bezoek van gasten met een reistijd van meer dan 5 kwartieren, waardoor 345.000 potentiële entrees bestaan. Hierboven ontstaan nog additionele potentiële entrees vanuit het toerisme in de zomermaanden.

De Veluwe bron heeft in haar plannen met gemiddeld 200 gasten per dag gerekend, waarmee vastgesteld kan worden dat dit wellnesscentrum slechts beperkt in marktbehoefte voorziet. Vastgesteld kan worden dat de markt in het verzorgingsgebied verre van verzadigd is en plaats biedt voor de vestiging van nieuwe ondernemingen. Ook al zouden bestaande bedrijven in de wellness-branche met overlappings in het verzorgingsgebied, vanwege veranderingen in hun bedrijfsvoering, in de toekomst grotere gastenaantallen trekken of zouden nieuwe concurrerende activiteiten in het verzorgingsgebied van de Veluwe Bron ontstaan, dan nog is daarvan het (gecorrigeerde) effect op het vrije potentieel relatief gering. De Veluwe Bron heeft hiermee geconcludeerd dat de markt vooralsnog meer dan voldoende plaats biedt voor het ontwikkelen van haar activiteiten.

6.5 Economische uitvoerbaarheid

Marktonderzoek heeft geleid tot branchegegevens over bestedingen. In samenhang met de geprognosticeerde gastenaantallen zijn deze gegevens, in het financiële plan verwerkt. Door Lentink Accountants te Harderwijk werden de uitgangspunten getoetst, het financiële plan met behulp van het softwarepakket VisiePlan-Pro vormgegeven en werden meerjarige exploitatie- en liquiditeitsbegrotingen samengesteld. De exploitatiebegroting laat een kostbare commerciële strategie toe waarbij vanaf het 4^e kwartaal na oprichting (exclusief aflossing van de langlopende- of hypothecaire leningen) een positieve cashflow optreedt, terwijl het breakeven punt in het 5^e kwartaal na oprichting valt.

De wellness-branche vertoont een gezonde groei waardoor ook op lange termijn positief geoordeeld moet worden over de economische uitvoerbaarheid van de Veluwe Bron. Het gaat hier om een particulier initiatief. Dat betekent dat de kosten voor de in het plangenoemde maatregelen voor rekening van de initiatiefnemer zijn. Deze kosten werden in de begroting meegenomen.

Het volgende is opgenomen als gevolg van een ingediende zienswijze:

In een bestemmingsplan kunnen geen geboden worden opgenomen. Met de toekomstige exploitant van het Wellnesscentrum is echter een overeenkomst gesloten, waarin is geregeld dat de exploitant de bestemming “natuur” moet verwezenlijken. Nog dit jaar zal de exploitant een aanvang maken met de aanleg van de natuur. Het beheer en onderhoud van de natuur komen voor rekening van exploitant.

Bronnen:

- (1) “Masterplan Vrijtijdsindustrie” in september 2005 uitgegeven door Koninklijke Vereniging MKB Nederland
- (2) “Recreatie en toerisme op weg naar 2019” in juni 2005 uitgegeven door de Recron
- (3) “Maak kennis met toerisme en recreatie in Gelderland” in januari 2005 uitgegeven door Gelders Bureau voor Toerisme en Provincie Gelderland

7 Juridische planopzet

7.1 Inleiding

Dit bestemmingsplan biedt op de eerste plaats de juridische basis voor de aanleg van het wellnesscentrum De Veluwse Bron. Daarnaast geeft dit bestemmingsplan een adequate bestemming aan de functies die binnen dit plangebied aanwezig zijn.

Het voor de overheid en burgers juridisch bindende deel van het plan bestaat uit de planvoorschriften en de plankaart. Een toelichting is wel wettelijk voerschreven, maar maakt geen deel uit van het bestemmingsplan zelf.

Het onderhavige plan richt zich op de ontwikkeling van een Wellnesscentrum c.q. kuuroord met een (boven)regionale uitstraling, passend bij de landschappelijke en natuurlijke waarden van het gebied. Deze ontwikkeling is mede gericht op het versterken van de ruimtelijke kwaliteit en de versterking en verbreding van het recreatieve aanbod in het gebied.

7.2 Plankaart

Op de plankaart is aan het gedeelte van het hoofdgebouw, de overige gebouwen voor lichamelijke en geestelijke ontspanning en behandeling, zoals onder meer licht- en warmtetherapie, sauna, stoombaden en meditatie, alsmede horeca, parkeervoorzieningen en alle soorten baden de bestemming “Dagrecreatie - RD -” gegeven. Aan het omliggende natuurterrein is de bestemming “Natuur - N -” gegeven. Aan de watergangen om het terrein heen is de bestemming “Water met landschappelijke en natuurlijke waarden - W -” gegeven.

Alleen de op de kaart aangegeven vlakken en dikkere lijnen waarvan de betekenis verklaard is op het renvooi van de kaart, hebben een bindende betekenis. De dunne lijnen en overige aanduidingen uit de topografische ondergrond hebben slechts een oriënterende functie.

7.3 Planvoorschriften

In deze paragraaf worden de bij het bestemmingsplan behorende voorschriften van een nadere toelichting voorzien. Alvorens daartoe over te gaan is het gewenst enige aandacht te schenken aan de gekozen planmethodiek. Deze sluit zeer nauw aan op de methodiek van het bestemmingsplan buitengebied. Slechts voorzover er sprake is van een noodzaak tot het opnemen van aanvullende bestemmingen of afwijkende regelingen, is daarvoor gekozen.

7.3.1 Methodiek

De voorschriften geven inhoud aan de op de plankaart aangegeven bestemmingen. Ze geven aan waarvoor de gronden en opstallen al dan niet gebruikt mogen worden en wat en hoe er gebouwd mag worden. Bij de opzet van de voorschriften is getracht het aantal regels zo beperkt mogelijk te houden en slechts datgene te regelen, dat werkelijk noodzakelijk is.

7.3.2 Flexibiliteitsbepalingen

Het kan in een concrete situatie voorkomen dat afwijking van de gestelde normen gewenst is. Hiertoe zijn in het bestemmingsplan diverse flexibiliteitsbepalingen opgenomen, zoals:

1. vrijstellingsbepalingen;
2. ontwikkelingsregelingen (wijzigingsbepalingen);
3. aanlegvoorschriften.

De bevoegdheid om vrijstelling van bepaalde normen te verlenen is gebaseerd op artikel 15 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. De uitvoering ervan berust bij het College van Burgemeester en Wethouders. Deze flexibiliteitsbepaling maakt afwijkingen van geringe aard mogelijk, waarbij de aan de grond toegekende bestemming gehandhaafd dient te blijven.

7.3.3 Aanlegvergunningenstelsel

In een aantal bestemmingen is een systeem van aanlegvergunningen opgenomen, met name ter veiligstelling van bepaalde natuurlijke, waterhuishoudkundige, landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden. Door middel van het opnemen van aanlegvoorschriften bij een bestemming kan de uitvoering van bepaalde activiteiten - die niet op elke plaats, in elke omvang en op elk moment in strijd met de onderkende waarden behoeven te zijn - aan bepaalde voorwaarden gebonden worden. Het stelsel van aanlegvoorschriften biedt het gemeentebestuur de mogelijkheid om de toelaatbaarheid van bepaalde activiteiten en gebruiksvormen per geval na te gaan en eventueel aan de uitvoering bepaalde eisen te stellen.

De Wet op de Ruimtelijke Ordening bevat een aantal procedurebepalingen, die bij de aanvraag om een aanlegvergunning in acht genomen moeten worden. Een probleem bij de aanlegvoorschriften is dat normale onderhoudswerkzaamheden te allen tijde zonder vergunning uitgevoerd moeten kunnen worden. Derhalve is bij alle aanlegvoorschriften aangegeven, dat normale onderhoudswerkzaamheden niet onder de vergunningsplicht vallen. In de praktijk levert het echter nogal wat problemen op om te bepalen of een bepaalde activiteit als "normaal onderhoud" kan worden aangemerkt. Ondanks deze bepaling zullen in de praktijk problemen kunnen blijven bestaan. In ieder geval zal het bij "normale onderhouds- c.q. exploitatiewerkzaamheden" moeten gaan om werkzaamheden die ter plaatse regelmatig terugkeren, teneinde tot een goed beheer van de gronden te geraken. Incidentele ingrepen in bijvoorbeeld de cultuurtechnische situatie kunnen niet onder normale onderhoudswerkzaamheden begrepen worden. Ook werkzaamheden die een onherstelbare aantasting betekenen van de aan een gebied toegekende waarde zullen per definitie niet als "normaal" beschouwd kunnen worden.

7.4 Indeling voorschriften

De bij dit plan behorende voorschriften zijn onderverdeeld in 4 paragrafen, te weten:

- I. Begripsbepalingen;
- II. Bestemmingen;
- III. Aanvullende bestemmingsbepalingen;
- IV. Overige bepalingen.

In paragraaf I worden enkele in de voorschriften gehanteerde begrippen nader verklaard, zodat interpretatieproblemen zoveel mogelijk worden voorkomen. Daarnaast wordt aangegeven op welke wijze bepaalde afmetingen dienen te worden gemeten.

Paragraaf II geeft de beschrijving in hoofdlijnen. Daarin word aandacht geschonken aan de(ruimtelijke) uitgangspunten en uitvoeringsaspecten van het plan. Tevens wordt er een koppeling gelegd met het beeldkwaliteitsplan.

In paragraaf III worden de op de kaart aangeven bestemmingen omschreven en wordt bepaald op welke wijze de gronden en opstallen gebruikt mogen worden. Tevens worden per bestemming de bebouwingsmogelijkheden vermeld. Daarnaast is er een beschrijving in hoofdlijnen opgenomen waarin de(ruimtelijke) uitgangspunten van het plan worden beschreven en er een koppeling wordt gelegd met het beeldkwaliteitsplan.

In paragraaf IV worden de zogenaamde dubbelbestemmingen omschreven. Tevens zijn enkele aanduidingen omschreven die over meerdere bestemmingen vallen. Deze aanvullende bestemmingsbepalingen betekenen veelal een aanvulling op het toegelaten gebruik c.q. bouwen.

Paragraaf V bevat bepalingen die van toepassing zijn op meerdere bestemmingen, zodat het uit praktische overwegingen de voorkeur verdient deze in een afzonderlijke paragraaf onder te brengen.

7.5 Artikelsgewijze toelichting

Hiernavolgend worden, voor zover nodig, de voorschriften artikelsgewijs van een nadere toelichting voorzien.

7.5.1 Dagrecreatieve doeleinden (artikel 4)

De gronden op de kaart aangewezen voor 'Dagrecreatieve doeleinden' zijn specifiek bestemd voor een wellness centrum met daaraan ondergeschikt detailhandel en horeca. De maximale gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsgebouwen is in de voorschriften aangegeven evenals de bouwhoogte van gebouwen en overige bouwwerken. Op de plankaart is geen bouwvlak aangegeven, maar bij de beoordeling van bouwplannen zullen deze aan het beeldkwaliteitsplan getoetst worden.

Voor een eventuele bedrijfswoning is een vrijstellingsmogelijkheid opgenomen waarmee kan worden meegewerkt aan een inpandige woning met een maximale inhoud van 800 m³.

7.5.2 Natuur (artikel 5)

Deze bestemming betreft gronden die niet specifiek zullen worden gebruikt ten behoeve van het wellnesscentrum, en waaraan belangrijke natuurlijke en landschappelijke waarden kunnen worden toegekend. De bestemmingsregeling is dan ook primair gericht op het handhaven c.q. het versterken van deze waarden. Middels bouw- en aanlegvoorschriften worden de aanwezige en te ontwikkelen waarden beschermd.

7.5.3 Water met landschappelijke en natuurlijke waarde / beschermingszone water (dubbelbestemming) (artikel 6 en 7)

Deze bestemmingen zijn er op gericht de landschappelijke, waterhuishoudkundige en ecologische waarde van de op de plankaart aangegeven waterloop te beschermen. Activiteiten die deze waarden potentieel bedreigen, zijn ondergebracht in een aanlegvergunningstelsel.

7.5.4 Aanvullende vrijstellingsbevoegdheden (artikel 10)

In dit artikel is een aantal vrijstellingsbevoegdheden opgenomen die op alle bestemmingen van toepassing zijn. De vrijstellingsbepalingen betreffen de mogelijkheid om op ondergeschikte punten van het bestemmingsplan af te wijken in verband met de aanpassing aan de werkelijke afmetingen, de mogelijkheid om met ten hoogste 10% van de voorgeschreven afmetingen van de bebouwing af te wijken en de mogelijkheid om bouwwerken voor openbare nutsvoorzieningen op te richten.

7.5.5 Bebouwingsgrenzen (artikel 11)

In dit artikel worden enkele voor alle bestemmingen geldende bepalingen gegeven voor de plaatsing van bouwwerken. Zo wordt - per wegencategorie - aangegeven welke afstand ten opzichte van de as van de weg in acht genomen dient te worden. Van de gestelde afstandseisen kan vrijstelling worden verleend, mits daartegen uit hoofde van het wegbeheer (onder andere verkeersveiligheid) geen bezwaar bestaat. Voor zover binnen deze grenzen bebouwing aanwezig is moet de vrijstelling als verleend worden beschouwd.

7.5.6 Anti-dubbeltelbepaling (artikel 12)

Deze bepaling is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.

7.5.7 Gebruiksbeepaling (artikel 13)

Voor de redactie van de gebruiksbeepaling is de algemene formulering aangehouden. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit maakt het noodzakelijk dat de bestemmingsomschrijving (in deze voorschriften steeds lid 1 van het betreffende artikel) voldoende duidelijk is. Bij de meeste artikelen is aangegeven wat in ieder geval onder "verboden gebruik" dient te worden verstaan. De in de verschillende artikelen genoemde, verboden gebruiksvormen zijn slechts afgeleide verbodsbepalingen. Het bepaalde in artikel 13.3 ("toverformule") is, ondanks het subjectieve karakter, toch in de voorschriften opgenomen, omdat constante jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtsspraak van de Raad van State dit vereist.

7.5.8 Overgangsbepalingen (artikel 14)

Bouwwerken welke op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan bestaan, in uitvoering zijn of mogen worden opgericht krachtens een bouwvergunning die voor dit tijdstip is aangevraagd en die afwijken van het bestemmingsplan, mogen in beginsel gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd. Indien het bouwwerk door een calamiteit tenietgaat, is volledige herbouw toegestaan. Het gebruik van gronden en opstallen in strijd met dit bestemmingsplan op het tijdstip van het van rechtskracht worden ervan, mag in beginsel worden voortgezet. Wijziging van het gebruik is strafbaar gesteld, indien de afwijking van het bestemmingsplan wordt vergroot.

7.5.9 Strafbepaling (artikel 15)

Overtreding van de gebruiksbeepalingen, alsmede het verrichten van werken, of werkzaamheden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning, zijn in dit artikel uitdrukkelijk strafbaar gesteld.

8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.1 Procedure

Voordat dit bestemmingsplan rechtskracht verkrijgt, dient de procedure te worden doorlopen, zoals deze is neergelegd in de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Kort weergegeven betreft het de volgende stappen:

1. terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan. In deze fase vindt plaats:
 - overleg met belanghebbenden en belangstellenden: inspraak (art.6a WRO);
 - overleg met diverse betrokken instanties, waaronder de inspectie Ruimtelijke Ordening en de provincie Gelderland (art.10 Bro).
2. terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan met de bekendmaking van onder meer de mogelijkheid om zienswijzen naar voren te brengen bij de gemeenteraad (art. 23 WRO);
3. horen van degenen die zienswijzen naar voren hebben gebracht;
4. vaststelling van het bestemmingsplan (inclusief de reacties op de naar voren gebrachte zienswijzen) door de gemeenteraad van Epe. De zienswijzennota is opgenomen in de bijlagen en heeft geleid tot een tweetal aanvullingen in de toelichting (hoofdstuk 4 en 6).
5. beslissing omtrent goedkeuring van het plan door Gedeputeerde Staten van Gelderland;
6. beroepsmogelijkheid bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

8.2 Inspraak

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft met ingang van 15 juni 2005 gedurende 4 weken ter inzage gelegen in het gemeentehuis te Epe en op de hulpsecretarie in "De Wieken" te Vaassen. In die periode konden inspraaksuggesties worden ingediend bij burgemeester en wethouders. Gedurende de vermelde termijn zijn twee reacties ontvangen. Deze reacties zijn tijdig ontvangen en ook overigens ontvangen. De insprekers hebben geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid hun reactie mondeling toe te lichten tijdens een hoorzitting.

Deze reacties zijn in een bijlage bij dit ontwerpbestemmingsplan opgenomen. Paragraaf 8.2.1 geeft een weergave van de zakelijke inhoud van deze reacties en de overwegingen van het college te dien aangaande.

Het voorontwerpbestemmingsplan "Buitengebied, partiële herziening Wellnesscentrum De Veluwe Bron" is toegezonden aan 13 instanties: Vitens, Waterschap Veluwe, KPN operator Vaste Net Straalverbindingen, KPN divisie Vaste Net, Gastransport Services, NUON, UPC, VROM-inspectie Regio Oost, Regionale Brandweer, Vereniging Milieuzorg Epe, Emster Belang, Ondernemersvereniging Emst en Provincie Gelderland dienst Ruimte Economie en Welzijn.

De gemeente Epe heeft van Vitens, KPN divisie Vaste Net, KPN Vaste Net Straalverbindingen, Gasunie, Waterschap Veluwe, VROM inspectie Regio Oost en de provincie Gelderland een reactie ontvangen.

Vitens, KPN Vaste Net Straalverbindingen en Gasunie hebben per brief laten weten geen op- of aanmerkingen te hebben.

In de vergadering van het presidium d.d. 14 juni 2005 is gemeld dat het voorontwerp bestemmingsplan Wellnesscentrum De Veluwe Bron in de raadsleeskamer ter inzage ligt.

In 8.2.2 zijn de overlegreacties samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. Wanneer de overlegreactie (op onderdelen) leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan is dit in het weergegeven.

8.2.1 Inspraakreacties en verantwoording

1. Familie H. Beek, Heidebadweg 18/20, 8162 PS Epe.

Samenvatting inspraakreactie.

Inspreker verbaast zich over het feit dat medewerking wordt verleend aan het realiseren van het wellnesscentrum. Dit project ligt in het buitengebied. Inspreker tracht al jaren een woning in het buitengebied te realiseren, om verdere verstening van het buitengebied tegen te gaan verleent de gemeente hier geen medewerking aan. Realisering van het wellnesscentrum betekent ook verdere verstening van het buitengebied.

Overwegingen gemeente.

Het is juist dat door de realisering van het wellnesscentrum verstening van een stuk buitengebied optreedt. Gemeente en provincie zorgen in goed overleg met de betreffende ondernemer voor een goede landschappelijke inpassing van het wellnesscentrum. Deze ontwikkeling draagt derhalve bij aan een landschappelijke versterking door een goede ecologische- en landschappelijke inpassing, passend binnen de kernkwaliteit van het gebied. In de gemeentelijke Toekomstvisie Epe 2010 is aangegeven dat de gemeente een kwaliteitsimpuls voor recreatie en toerisme nastreeft. Het plangebied voor het wellnesscentrum grenst aan het recreatiegebied Kievitsveld. Het Kievitsveld heeft een dagrecreatieve functie. Ook in het provinciale Streekplan 2005 wordt het Kievitsveld aangeduid als concentratiepunt van dagrecreatie. De ontwikkeling van een wellnesscentrum acht de gemeente als passend op deze locatie. Als compensatie voor het oprichten van de benodigde bebouwing vindt bovendien de aanleg van nieuwe natuur plaats. Het plangebied omvat dan ook een groot gedeelte met de bestemming “natuur” (ruim 4 hectare). De op te richten bebouwing wordt derhalve zeer ruim gecompenseerd door de aanleg van nieuwe natuur. Overigens zal deze nieuwe natuur ook nauw aansluiten bij de gebiedskwaliteiten van het gebied.

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van deze inspraakreactie niet aangepast.

2. Stichting Rechtsbijstand, Postbus 10100, 5000 JC Tilburg, namens de heer P. Keizer, Schobbertsweg 3, 8166 KK Emst.

Samenvatting inspraakreactie.

- a. Inspreker exploiteert aan de Schobbertsweg 3 te Emst een melkveebedrijf en vleesvarkenshouderij. Het bestemmingsplan maakt o.a. de aanleg van nieuwe natuur mogelijk. Inspreker vreest dat de aanleg van de nieuwe natuur beperkingen meebrengt voor zijn bedrijfsvoering omdat de natuur op circa 400 meter afstand van zijn bedrijf komt. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt het bedrijf van inspreker niet genoemd.

Overwegingen gemeente.

Het plangebied is eigendom van RGV Holding BV. De RGV heeft baat om tot een optimale exploitatie van haar recreatiegebieden te komen. Het plangebied grenst aan het Recreatiegebied ‘Kievitsveld’ en gaat deel

uitmaken van dit recreatiegebied. Door teruglopende bezoekersaantallen aan het Kievitsveld staat de RGV voor de keus om het beheer en onderhoud te extensiveren of nieuwe recreatieve ontwikkelingen aan te trekken voor het Kievitsveld. Van belang voor deze nieuwe ontwikkelingen is dat het openbare karakter van de voorzieningen zoveel als mogelijk blijft gehandhaafd. De RGV werkt daarom mee aan de beoogde recreatieve ontwikkeling. In dat licht is het exploiteren van het plangebied als grond met agrarische bestemming niet (meer) aan de orde.

Op landelijk niveau is bepaald dat nieuwe natuur niet als voor verzu-ringgevoelig gebied wordt aangemerkt. Dit geldt uiteraard ook voor het plangebied van dit bestemmingsplan. De aanleg van de nieuwe natuur levert derhalve geen beperkingen op voor de bedrijfsvoering van inspreker.

De toelichting van het bestemmingsplan is op dit onderdeel (paragraaf 3.3) verduidelijkt en aangevuld.

- b. De nieuw aan te leggen natuur wordt toegankelijk voor bezoekers, er worden wandelpaden aangelegd. In de plantoelichting staat dat bezoekers van het wellnesscentrum de mogelijkheid wordt geboden om de natuur te bezoeken. Hierdoor wordt de verblijfsruimte van de bezoekers van het wellnesscentrum uitgebreid richting het bedrijf van inspreker. Dit zal beperkingen opleveren voor de bedrijfsvoering van inspreker.

Overwegingen gemeente.

Inspreker exploiteert een melkveebedrijf en vleesvarkenshouderij. Op 30 september 2005 is er een milieuvergunning verleend voor de volgende diersoorten met vermelding categorie Uav: 56 melk- en kalfkoeien A.1.6.1., 39 jongvee <2jr. A.3, 164 vleesvarkens D.3.4.2, 600 vleesvarkens D.3.4.1 en 900 vleesvarkens D.3.2.7.2.1. Dit aantal komt overeen met 1.456,3 m.v.e. (mestvarkeneenheden) Op basis van de Wet Stankemis-sie Veehouderijen in landbouwontwikkelings- en verwevingsgebieden is bepaald dat het bedrijf, uitgaande van de beschikking in het kader van de Wet Milieubeheer met nr. WM/3739, op een bepaald aantal meters van stankgevoelige bebouwing moet blijven (in dit geval dagrecreatie). Volgens artikel 2, lid b 2° van deze wet valt het wellnesscentrum onder cate-gorie II voor stankgevoelige objecten. Gebruikmakende van de bereke-ningsmethode volgens deze wet en uitgaande van 1.456 mve's, mag het bedrijf van de inspreker niet binnen 255 meter afstand van stankgevoeli-ge objecten liggen. Het bedrijf van inspreker ligt bij benadering op 500 meter afstand van de geplande dagrecreatie. Er wordt derhalve ruim-schoots voldaan aan de vereiste afstand.

De nieuw te realiseren natuur wordt niet primair ten behoeve van de be-zoekers van het wellnesscentrum gerealiseerd. Het is vooral bedoeld om de landschappelijke waarde van de omgeving te vergroten. Er is geen sprake van bedrijfsgebonden verblijfsruimte, maar er zal sprake zijn van een openbaar gebied. Het plangebied met de bestemming "natuur" zal dus toegankelijk worden voor algemeen publiek. Dit deel van het plange-bied zal vooral extensief gebruikt worden, bijvoorbeeld als wandelgebied of hondenuitlaatplaats. Bezoekers van het wellnesscentrum zullen hier-van geen gebruik maken omdat de activiteiten van het wellnesscentrum zich concentreren in het zuidoostelijke gedeelte van het plangebied. Door de ligging aan de Nijmolenseplas en de verdere inrichting van het deel van het plangebied met de bestemming "dagrecreatieve doeleinden" wordt aan de gasten de natuurbeleving geboden.

In de toelichting van het bestemmingsplan is het verschil in toekomstig gebruik tussen de delen van het plangebied met de bestemming "dagre-creatieve doeleinden" en de bestemming "natuur" verduidelijkt.

- c. De realisering van het nieuwe plan leidt tot een toename van het aantal bezoekers aan het gebied. Hierdoor neemt het aantal verkeersbewegingen toe. Het bestemmingsplan voorziet onvoldoende in mogelijkheden tot ontsluiting van het gebied.

Overwegingen gemeente.

*De realisering van het wellnesscentrum levert ten opzichte van de huidige situatie inderdaad meer verkeersbewegingen op. Het wellnesscentrum heeft echter een sterke regionale functie. Veel bezoekers zullen van verder komen en daarom de weg van de minste weerstand volgen door via de snelweg A50 te rijden. Vanuit afrit 'Vaassen' is het plangebied via de Eekterweg, de Kanaalweg, de Schobbertsweg en de Viskweekweg te bereiken. Het wellnesscentrum zal via o.a. routebeschrijvingen en de website deze route stimuleren waarmee beoogd wordt dat het achterliggende gebied verder ontlast wordt. Ook via verwijzingen en bewegwijzering zal deze route gestimuleerd worden **De toelichting van het bestemmingsplan is op dit punt verduidelijkt.***

De verkeersdeskundige heeft onderzocht wat de invloed van het wellnesscentrum op het aantal verkeersbewegingen zal zijn. Het is gebleken dat de ontsluiting van het gebied voldoet aan de daarvoor geldende normen en dat de grenswaarden door toegenomen verkeersbewegingen niet worden overschreden.

Het aantal recreanten aan het gebied "Kievitsveld" is de laatste jaren fors afgenomen, maar recreatiegebied heeft in het verleden in de zomerperiodes een aanzienlijk aantal recreanten getrokken en dito verkeersbewegingen opgeleverd. Het gebruik van het Kievitsveld voor watergebonden recreatie is namelijk de afgelopen jaren gedaald van 60.000 bezoekers naar ca 20.000 bezoekers per jaar. De huidige ontsluiting van het recreatiegebied voorziet nog steeds in deze verkeersbewegingen. De ontwikkeling van het wellnesscentrum geeft hieraan invulling doch met een betere spreiding over het jaar.

- d. Inspreker zou graag een schriftelijke bevestiging krijgen dat het plan nu en in de toekomst geen belemmeringen oplevert voor zijn bedrijfsvoering.

Overwegingen gemeente.

Zoals in de overwegingen onder a en b is aangegeven, levert de realisering van het wellnesscentrum en de aanleg van nieuwe natuur in het beoogde plangebied geen belemmeringen op voor de bedrijfsvoering van inspreker. Er kan echter nooit een garantie worden afgegeven voor de toekomst. Of realisering van de beoogde bestemming in de (verre) toekomst belemmeringen oplevert voor de bedrijfsvoering van inspreker is afhankelijk van landelijke wetgeving. Op dit moment wordt dergelijke (voor inspreker nadelige) wetgeving echter niet voorzien.

8.2.2 Resultaten art. 10 bro overleg en verantwoording

1. KPN divisie Vaste Net, Postbus 10013, 8000 GA Zwolle.

Samenvatting overlegreactie

KPN verzoekt bij de nadere uitwerking van het plan rekening te houden met de belangen van KPN. Zo dienen aan beide zijden van straten tracés gecreëerd te worden in openbare grond, in bermen en open verhardingen. Bestaande tracés dienen gehandhaafd te blijven. Toegewezen tracés dienen vrijgehouden te worden van bomen en beplanting. Daarnaast dient in overleg met KPN ruimte beschikbaar gesteld te worden voor het plaatsen van mogelijke kabelverdeelposten van KPN.

Overwegingen gemeente

De reactie van KPN kan worden aangemerkt als 'standaardreactie'. Er is binnen het plangebied geen aanleiding tot het creëren van tracés aan beide zijden van straten in openbare grond, in bermen en open verhardingen. Het handhaven en vrijhouden van tracés is dientengevolge eveneens niet van toepassing. Het vrijhouden van ruimten voor het plaatsen van mogelijke kabelverdeelkasten is een aspect die geen invloed heeft op de nadere uitwerking van dit bestemmingsplan.

2. Waterschap Veluwe, Postbus 4142, 7320 AC ApeldoornSamenvatting overlegreactie.

Het Waterschap geeft aan dat er overleg is gevoerd over dit bestemmingsplan. De relevante wateraspecten zijn goed beschreven. Wel verzoekt het Waterschap om een bestemming toe te voegen voor de Smallertse Beek (met de functie water van het Hoogste Ecologische Niveau) langs de Viskweekweg. Tevens verzoekt het Waterschap om de beschermingszone langs HEN wateren conform het Waterhuishoudingsplan van de provincie Gelderland in het bestemmingsplan op te nemen.

Overwegingen gemeente

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van de reactie aangepast. De Smallertse Beek heeft de bestemming “water met landschappelijke en natuurlijke waarde” gekregen. De beschermingszone is met een dubbelbestemming “beschermingszone water” op de plankaart opgenomen en in de voorschriften verwerkt.

3. Provincie Gelderland, dienst Ruimte, Economie en Welzijn, Postbus 9090, 6800 GX ArnhemSamenvatting overlegreactie.

- b. Beleid voor dagrecreatieconcentratiepunten. Het kuuroord wordt gezien als een aanvullende functie op het huidige aanbod van dagrecreatieve voorzieningen.
- c. Waardevol landschap. Voor multifunctioneel gebied/waardevol landschap geldt dat het ruimtelijk beleid gericht is op het behouden en versterken van de landschappelijke kernkwaliteiten. Daarbinnen geldt het “ja, mits” beginsel voor het toevoegen van nieuwe bouwlocaties en andere ruimtelijke ingrepen. Het al dan niet toestaan is naar de aard en de verschijningsvorm van initiatieven in deze gebieden nadrukkelijk afhankelijk van de effecten van de kernkwaliteiten en gebiedskenmerken. Uit het bestemmingsplan valt niet op te maken hoe de relatie wordt gelegd tussen gebouw(en) en activiteiten en de gebiedskenmerken en –waarden.
- d. EHS verweving. Voor EHS verweving gelde de “nee, tenzij” benadering waarbij aangetoond dient te worden dat de ruimtelijke ingrepen geen significante aantasting van de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied inhouden. De strook tussen Kievitsweg en Nijmolenseplas ligt in EHS verweving. Rekening houdend met de gebiedskenmerken en de natuurlijke waarde bestaat de ontwikkeling van extensieve recreatie tot de mogelijkheden. Gelet op de bestaande natuurwaarden kan worden voorzien in ondergeschikt recreatief medegebruik. De in het voorontwerp opgenomen bestemming “dagrecreatieve doeleinden” sluit niet aan bij dit gebruik.
- e. HEN wateren. Voor een beschermingszone ten behoeve van de waterkwaliteit bij HEN wateren wordt uitgegaan van een 15 meter brede strook aan weerszijden van het HEN water. In het voorontwerp bestemmingsplan zijn ten aanzien van de Smallertse Beek en de beek ten westen van het plangebied geen voorschriften opgenomen die deze zone waarborgen.

- f. Groene wig. Voor de groene wiggen dienen ontwikkelingsvisies te worden opgesteld en planologisch verankerd. Aangezien voor de groene wig Epe-Vaassen een dergelijke ontwikkelingsvisie nog niet is opgesteld, maar het niet reëel zou zijn dit initiatief hierop te laten wachten heeft de gemeente bij het provinciaal bestuur een verzoek ingediend om met dit plan vooruit te mogen lopen op deze nog op te stellen visie. Dit plan zal te zijner tijd in de visie worden opgenomen.
- g. Plankaart. Op de plankaart ontbreekt het (de) bouwvlak(ken) met de hierbij behorende oppervlakte- en hoogtematen. Aan de nieuwe beekloop langs de Viskweekweg is ten onrechte de bestemming ‘dagrecreatieve doeleinden’ toegekend. Tevens ontbreekt een regeling voor de beschermingszone langs de HEN wateren. De strook tussen Kievitsweg en Nijmolenseplas dient een passende bestemming te krijgen gelet op het voorgestane beperkte extensieve recreatieve gebruik.
- h. Voorschriften. Binnen de bestemming “dagrecreatieve doeleinden” is de mogelijkheid tot de bouw van een bedrijfswoning opgenomen. Gezien het feit dat het kuuroord een dag/avondactiviteit is en geen overnachtingsmogelijkheden biedt, is het naar de mening van de diensten niet nodig dat er een bedrijfswoning wordt opgericht. Indien het uit hoofde van de bedrijfsvoering toch noodzakelijk is een bedrijfswoning op te nemen kan ligt een in het (hoofd)gebouw geïntegreerde dienstwoning meer in de rede. De noodzaak dient wel gemotiveerd te worden.
- i. Parkeren. De toelichting vraagt om een aanvulling op het parkeren. Nu staat er alleen de parkeercapaciteit in naar de huidige situatie. De diensten stellen voor de benodigde parkeercapaciteit voor de toekomstige situatie (dit is het Kievitsveld met het wellnesscentrum) te berekenen, en daarbij een parkeerbalans op te stellen. Met een parkeerbalans wordt inzicht verkregen in de werkelijke parkeerbehoefte wanneer gecombineerd gebruik mogelijk is.
- j. Conclusie. Een ontwikkeling van een kuuroord op het Kievitsveld is mogelijk, maar er dient een zodanige zonering en inpassing van functies, gebouwen en nieuwe natuur plaats te vinden, dat er sprake zal zijn van een positief effect op de te behouden c.q. te versterken kernkwaliteiten en gebiedskenmerken. De diensten missen een landschapsvisie en een beeldkwaliteitsplan. Een verwijzing naar deze plannen willen de diensten opgenomen zien in de Beschrijving in Hoofdlijnen, waar het gaat om de aard, schaal en verschijningsvorm van de gebouwen en de nieuwe natuur. Aanbevolen wordt om het bestemmingsplan op de genoemde punten aan te vullen.

Overwegingen gemeente.

- a. *Ad a. Dagrecreatieconcentratiepunten. Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.*
- b. *Ad b. Waardevol landschap. **Het bestemmingsplan is naar aanleiding van dit onderdeel van de reactie aangepast. In de toelichting is verduidelijkt hoe de relatie wordt gelegd tussen gebouw(en) en activiteiten en de gebiedskenmerken en –waarden. In het beeldkwaliteitsplan zijn de ruimtelijke uitgangspunten opgenomen die de basis vormen voor het ontwerp en het inrichtingsplan voor het plangebied.***
- c. *Ad c. EHS verweving. Het bestemmingsplan is naar aanleiding van dit onderdeel van de reactie aangepast. **De strook tussen de Kievitsweg en de Nijmolenseplas die in EHS verweving ligt, heeft op de plankaart de bestemming “natuur” gekregen. In de voorschriften is bij de doeleindenomschrijving van deze bestemming aangegeven dat gronden op de kaart aangewezen voor natuur bestemd zijn voor de ontwikkeling, het behoud, beheer en/of herstel van de natuurlijke waarde en extensief re-***

creatief medegebruik, met de daarbij behorende bebouwing en voorzieningen. In de begripsbepalingen is “extensief recreatief medegebruik” omschreven.

- d. *Ad d. HEN-wateren. Het bestemmingsplan is naar aanleiding van dit onderdeel van de reactie aangepast. De beschermingszone is met een dubbelbestemming “beschermingszone water” op de plankaart opgenomen en in de voorschriften verwerkt.*
- e. *Ad e. Groene wig. Dit onderdeel van de reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.*
- f. *Ad f. Plankaart. De gehanteerde systematiek van dit bestemmingsplan sluit aan bij het bestemmingsplan Buitengebied. Gelet op de specifieke situatie van deze ontwikkeling is gekozen voor een eigen set voorschriften en het opnemen in de voorschriften van een Beschrijving in Hoofdlijnen. Een bouwvlak wordt derhalve niet op de plankaart opgenomen. Het bestemmingsplan is naar aanleiding van dit onderdeel van de reactie aangepast. De Smallertse Beek heeft de bestemming “water met landschappelijke en natuurlijke waarde” gekregen. De beschermingszone langs de HEN wateren is met een dubbelbestemming “beschermingszone water” op de plankaart opgenomen en in de voorschriften verwerkt. De strook tussen de Kievitsweg en de Nijmolenseplas heeft op de plankaart de bestemming “natuur” gekregen. In de voorschriften is bij de doeleindenomschrijving van deze bestemming aangegeven dat gronden op de kaart aangewezen voor natuur bestemd zijn voor de ontwikkeling, het behoud, beheer en/of herstel van de natuurlijke waarde en extensief recreatief medegebruik, met de daarbij behorende bebouwing en voorzieningen. In de begripsbepalingen is “extensief recreatief medegebruik” omschreven. In artikel 3, lid 2 sub f van de beschrijving in hoofdlijnen wordt verwezen naar het bij het plan behorende beeldkwaliteitsplan. Bij de uitoefening van bevoegdheden tot het verlenen van bouwvergunningen, aanlegvergunningen, vrijstellingen en het stellen van nadere eisen, dient aan dit beeldkwaliteitsplan getoetst te worden.*
- g. *Ad g. Voorschriften. Het bestemmingsplan is naar aanleiding van dit onderdeel van de reactie aangepast. De mogelijkheid tot de bouw van een bedrijfswoning is uit de voorschriften van de bestemming “dagrecreatieve doeleinden” geschrapt. In de voorschriften is een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen die de bouw van een inpandige bedrijfswoning mogelijk maakt. Hierbij dient aangetoond te worden dat de bedrijfswoning noodzakelijk is in verband de bedrijfsvoering, waaronder begrepen het toezicht op het bedrijf buiten de bedrijfstijden.*
- h. *Ad h. Parkeren. De gemeente is van mening dat het parkeren ten behoeve van het wellnesscentrum op eigen terrein plaats dient te hebben. Dit is aangegeven aan de initiatiefnemer. Het plangebied biedt ook ruim voldoende mogelijkheden om het parkeren op eigen terrein mogelijk te maken. De RGV staat niet toe dat de parkeerplaatsen op het huidige dagrecreatieve terrein Kievitsveld voor gasten van de Veluwe Bron benut worden. Daarnaast is de afstand van de huidige parkeerplaatsen op het Kievitsveld tot aan het wellnesscentrum te groot. Gasten zouden dan een gevoel van onveiligheid kunnen ervaren, met name in de avonduren wanneer er geen sociale controle is. Dit is ongewenst. Het bestemmingsplan is naar aanleiding van dit onderdeel van de reactie niet aangepast, wel is er in de toelichting een parkeerbalans opgenomen voor de 150 parkeerplaatsen op eigen terrein. Gecombineerd gebruik van de parkeerplaatsen is niet mogelijk.*
- i. *Ad i. Conclusie. Er heeft op ambtelijk niveau veelvuldig overleg plaats gehad tussen met o.a. de medewerkers van de provincie, het Gelders Genootschap, de gemeente en de initiatiefnemer met zijn adviseurs.*

Er wordt bij alle partijen veel waarde gehecht aan de realisering van een plan, waarbij de aanwezige landschappelijke waarden ingepast worden in het uitwerkingsplan. De op te richten bebouwing dient in het landschap te passen. Dit overleg heeft geleid tot het opstellen van een landschapsvisie en het opstellen van een beeldkwaliteitsplan. De landschapsvisie is opgenomen in het beeldkwaliteitsplan. Met dit beeldkwaliteitsplan wordt de lokalisering van de bebouwing op het perceel en de aard, schaal en verschijningsvorm van het hoofdgebouw en de overige gebouwen gerelateerd aan het landschap. Met behulp van de opgestelde landschapsvisie zal de nieuwe natuur aansluiten op de gebiedseigen landschappelijke kernkwaliteiten. De strook tussen de Kievitsweg en de Nijmolenseplas krijgt een passende bestemming, bij de invulling van de strook wordt aansluiting gezocht bij de bestaande zicht assen. De bij de aanwezige natuurwaarden aansluitende zichtassen zijn tijdens het voorbereidende overleg uitgebreid besproken. De gemeente is van mening dat dit plan een positief effect heeft op het Kievitsveld en de aanwezige waarden versterkt.

De gemeente heeft verder toestemming gevraagd aan Gedeputeerde Staten om met dit bestemmingsplan vooruit te lopen op de nog op te stellen visie voor de groene wig. In deze visie zal dit plan verwerkt worden.

4. Vrom Inspectie, Regio Oost, Postbus 136, 6800 AC Arnhem.

Samenvatting overlegreactie.

- a. Het voorontwerp bestemmingsplan is getoetst aan de Nota ruimte, deel 3a. Het plangebied ligt binnen het Nationaal Landschap Veluwe. Binnen nationale landschappen is behoud door ontwikkeling het uitgangspunt. Binnen nationale landschappen zijn ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk, mits de kernkwaliteiten van het landschap worden behouden of worden versterkt. Verzocht wordt om een afwegingskader voor het nationale landschap uit de Nota Ruimte te betrekken bij dit bestemmingsplan.
- b. Het plangebied is deels gelegen binnen de ecologische hoofdstructuur. Binnen deze gebieden is het “nee-tenzij” regime van kracht. Nieuwe plannen, projecten of handelingen zijn niet toegestaan indien deze de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant aantasten, tenzij er geen reële alternatieven zijn én er sprake is van groot openbaar belang. Voor ingrepen die aantoonbaar aan de criteria voldoen geldt het vereiste dat de schade zoveel mogelijk zal worden beperkt door mitigerende maatregelen. Verzocht wordt om het afwegingskader voor de ecologische hoofdstructuur in de Nota Ruimte te betrekken bij voorliggend bestemmingsplan.

Overwegingen gemeente.

- j. *Ad a. In de toelichting is aandacht besteed aan de Nota Ruimte als beleidskader. De Veluwe is aangewezen als nationaal landschap en maakt deel uit van de Ruimtelijke Hoofdstructuur. Nationale landschappen zijn gebieden met internationale zeldzame of unieke en nationaal kenmerkende landschapskwaliteiten en in samenhang daarmee bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten. Landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten van Nationale Landschappen moeten behouden blijven, duurzaam beheerd en waar mogelijk versterkt worden. In samenhang hiermee zal de toeristisch recreatieve betekenis moeten toenemen. Uitgangspunt is “behoud door ontwikkeling”, mits de kernkwaliteiten worden behouden of worden versterkt. Met dit uitgangspunt zijn ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk. De ontwikkeling van het wellnesscentrum past binnen dit principe. Er is een landschapsvisie opgesteld die de kernkwaliteiten van het gebied beschrijft. Deze visie is opgenomen in het*

*beeldkwaliteitsplan (zie hierna). Bij de aanleg van nieuwe natuur binnen het plangebied wordt aansluiting gezocht bij de kernkwaliteiten van het gebied. Tevens is er een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Met dit beeldkwaliteitsplan wordt de lokalisering van de bebouwing op het perceel en de aard, schaal en verschijningsvorm van het hoofdgebouw en de overige gebouwen gerelateerd aan het landschap. **Naar aanleiding van dit onderdeel van de overlegreactie is het bestemmingsplan aangepast. Het afwegingskader voor het nationale landschap uit de Nota Ruimte is betrokken bij het bestemmingsplan. De toelichting is op dit punt verduidelijkt.***

- k. *Ad b. Het rijk heeft een aantal ruimtelijke structuren en netwerken die in belangrijke mate ruimtelijk structurerend zijn voor Nederland als geheel, opgenomen in de zogenaamde “ruimtelijke hoofdstructuur”. In de landelijke gebieden gaat het om elementen en opgaven die voorkomen uit waarden en ontwikkelingen met betrekking tot water, natuur, cultuurhistorie en landschap. Het rijk heeft daarbij speciale aandacht voor het hoofdwatersysteem, de Ecologische Hoofdstructuur, de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden en natuurbeschermingswetgebieden. De huidige Ecologische Hoofdstructuur is te versnipperd. Daarom wordt als onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur een twaalfstal “robuuste ecologische verbinden gerealiseerd, bijvoorbeeld de Poorten van de Veluwe. De provincies werken dit beleid uit in hun Streekplannen. Het plangebied is gedeeltelijk gelegen in de “groene wig” “Epe-Vaassen” waarbinnen de ecologische poort “Wisselse Poort” is geprojecteerd. Er is derhalve veelvuldig overleg gevoerd met de medewerkers van de provincie. Kortheidshalve wordt verwezen naar de gemeentelijke overwegingen betreffende de vooroverlegreactie van de provincie. De ontwikkeling van het wellnesscentrum samen met de aanleg van nieuwe natuur draagt bij aan een landschappelijke versterking door een goede ecologische- en landschappelijke inpassing, passend binnen de kernkwaliteiten van het gebied. **Naar aanleiding van dit onderdeel van de overlegreactie is het bestemmingsplan aangepast. Het afwegingskader voor de ecologische hoofdstructuur is betrokken bij het bestemmingsplan. De toelichting is op dit punt verduidelijkt.***

8.3 Provinciale Planologische Commissie (PPC)

De nieuw te ontwerpen bestemmingsplan zijn in drie categorieën te verdelen, namelijk:

- Categorie I “Lichte plannen”: deze behoeven niet ter beoordeling aan de PPC te worden voorgelegd;
- Categorie II, “Plannen van wat meer importantie”: deze behoeven evenmin de aandacht van de PPC, mits hieraan in het vooroverleg voldoende aandacht is besteedt;
- Categorie III “Zwaardere plannen”: deze zullen blijvend ter beoordeling aan de PPC moeten worden voorgelegd.

Dit plan valt onder categorie II. Voorafgaand aan en tijdens het vooroverleg is voldoende gecommuniceerd met de provincie.