

Arnhem
DroomPark Hooge Veluwe
BESTEMMINGSPLAN



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

DroomPark Hooge Veluwe

Arnhem

DroomPark Hooge Veluwe

bestemmingsplan

identificatie

identificatiecode:

NL.IMRO.0202.BPHoogeVeluwe-CO01 Arnhem

projectnummer:

041802.17800.00

opdrachtleider:

Hans van Riet

planstatus

datum:

14-04-2014

12-11-2014

status:

voorontwerp

ontwerp

vastgesteld

Inhoudsopgave

Toelichting		5
Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Situering en begrenzing plangebied	7
1.2	Aanleiding en doel	8
1.3	Opzet bestemmingsplan	8
1.4	Geldende bestemmingsplan	8
1.5	Mer-beoordelingsprocedure	9
1.6	Leeswijzer	10
Hoofdstuk 2	Ontwikkeling	11
2.1	Omgeving	11
2.2	Landschap	11
2.3	Historie van DroomPark Hooze Veluwe	11
2.4	Bestaande situatie	12
2.5	Toekomstige situatie	12
2.6	Het programma	13
Hoofdstuk 3	Wettelijk- en beleidskader	17
3.1	Inleiding	17
3.2	Ruimtelijk beleid	17
3.3	Welstandsbeleid	24
3.4	Verkeersbeleid	26
3.5	Economisch beleid	27
Hoofdstuk 4	Milieu- en omgevingsaspecten	29
4.1	Inleiding	29
4.2	Verkeer	29
4.3	Bedrijven en milieuzonering	29
4.4	Geluidshinder	30
4.5	Luchtkwaliteit	30
4.6	Externe veiligheid	30
4.7	Kabels en leidingen	31
4.8	Bodem en grondwater	31
4.9	Natura 2000	31
4.10	Overige natuuraspecten	32
4.11	Landschap en cultuurhistorie	32
4.12	Archeologie	33
4.13	Niet gesprongen explosieven	34
4.14	Eindconclusie	34

Hoofdstuk 5	Planbeschrijving en -verantwoording	35
5.1	Inleiding	35
5.2	Opzet van de regels	35
5.3	Verantwoording van de regels	36
Hoofdstuk 6	Exploitatie	43
6.1	Financiële uitvoerbaarheid	43
6.2	Wettelijke verplichting voor het opstellen van een exploitatieplan	43
Hoofdstuk 7	Procedure	45

Regels

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	51
Artikel 1	Begrippen	51
Artikel 2	Wijze van meten	56
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	
Artikel 3	Bos	57
Artikel 4	Recreatie	59
Artikel 5	Waarde - Archeologie - 1 (middelhoge verwachting)	64
Artikel 6	Waarde - Archeologie - 2 (lage verwachting)	66
Hoofdstuk 3	Algemene regels	69
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	69
Artikel 8	Algemene bouwregels	70
Artikel 9	Algemene gebruiksregels	71
Artikel 10	Aanduidingsregels	72
Artikel 11	Algemene afwijkingsregels	74
Artikel 12	Overige regels	75
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	
Artikel 13	Overgangsrecht	78
Artikel 14	Slotregel	79



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

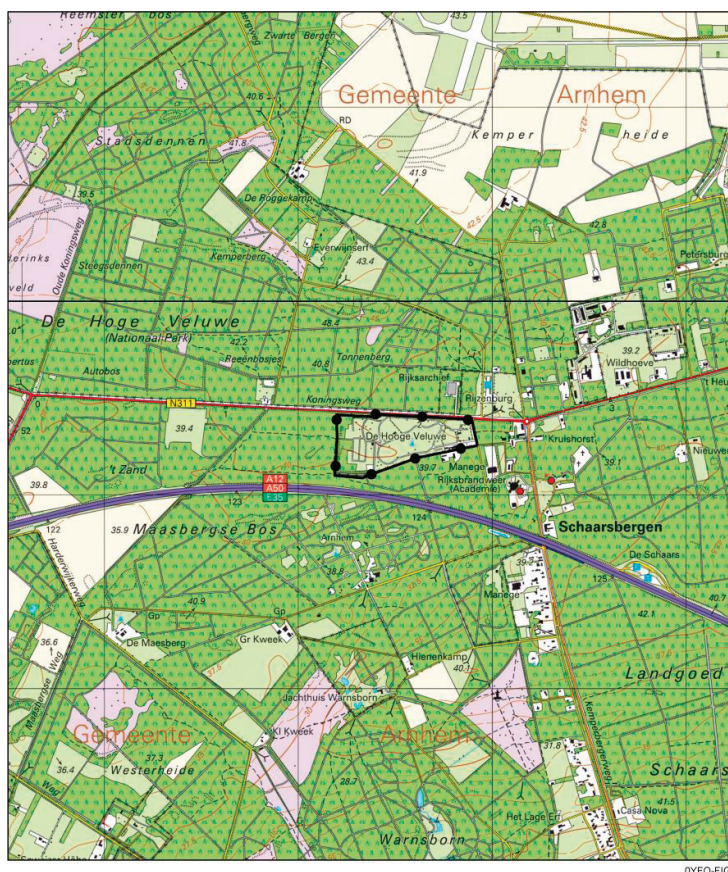
Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Situering en begrenzing plangebied

Het plangebied bestaat uit recreatiepark Hooge Veluwe aan de Koningsweg 14 te Schaarsbergen. De exacte begrenzing is op de verbeelding (plankaart) en in figuur 1.1 weergegeven.

Direct tegenover de entree van het recreatiepark ligt aan de overzijde van de Koningsweg (provinciale weg N311) de entree van Het Nationaal Park De Hoge Veluwe. Aan de zuidzijde ligt de autosnelweg A12/A50. Aan de oostzijde ligt op enige afstand de Kemperbergerweg met daarlangs de bebouwing van de kern Schaarsbergen. Ten westen en ten zuiden ligt bos in eigendom van de gemeente Arnhem.



0YFQ-FIG

Figuur 1.1: Ligging plangebied

legenda

 ligging bestemmingsplan



1.2 Aanleiding en doel

Aanleiding

DroomParken is sinds 2006 eigenaar van recreatiepark Hooge Veluwe. Het betreft een traditioneel recreatiebedrijf dat DroomParken een nieuwe impuls wil geven door toevoeging van recreatiewoningen. De herontwikkeling van het recreatiepark vindt geheel plaats binnen de bestaande terreingrenzen. Er is dus geen sprake van uitbreiding van het terrein. Het programma dat DroomParken wil realiseren voegt recreatiewoningen en/of stacaravans, recreatieappartementen en groepsaccommodaties toe. De omvang van de programmaonderdelen wisselen, afhankelijk van de fase waarin de herontwikkeling zich bevindt. De toeristische kampeerplaatsen verdwijnen uiteindelijk geheel.

Doel

Doel van dit bestemmingsplan is de realisatie van de genoemde ontwikkeling mogelijk te maken. Het vigerende bestemmingsplan staat de realisatie van recreatiewoningen, recreatieappartementen en groepsaccommodaties niet toe.

1.3 Opzet bestemmingsplan

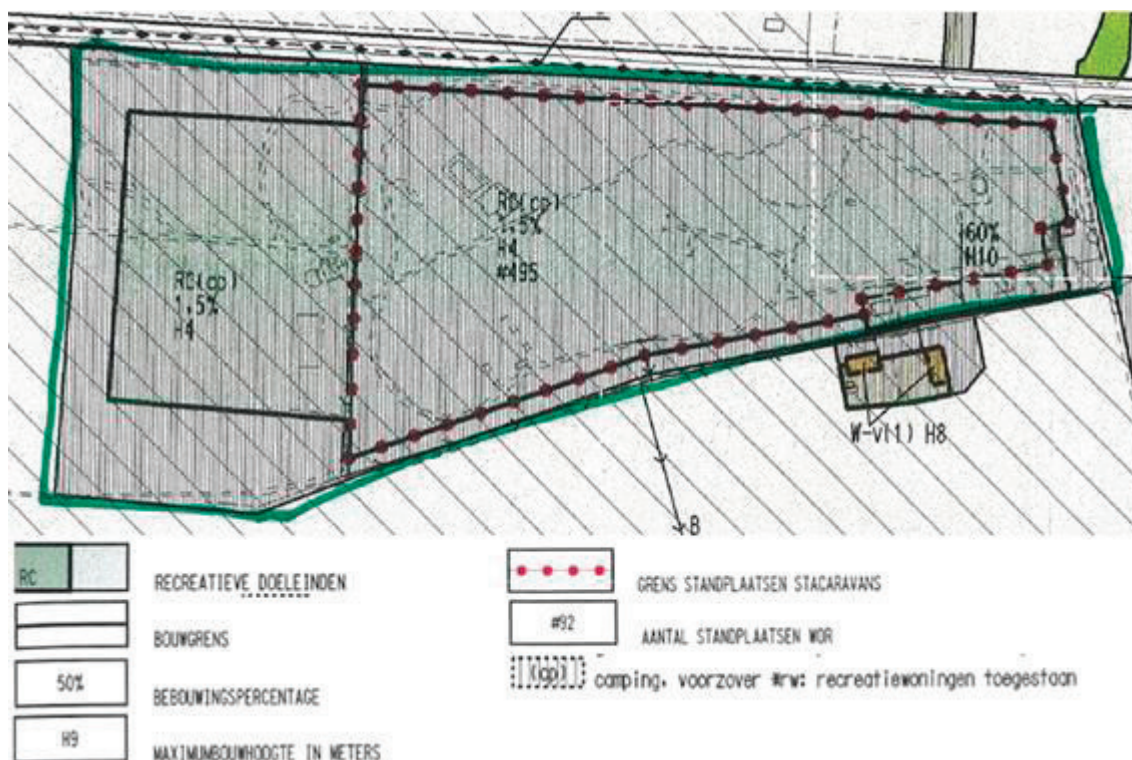
Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding (plankaart) en regels en gaat vergezeld van deze toelichting. Op de verbeelding zijn de bestemmingen door middel van kleuren en tekens aangegeven. De regels bevatten de materiële inhoud van de bestemmingen. Deze bestemmingsplanonderdelen vormen tezamen het juridische toetsingskader voor ruimtelijke en functionele ontwikkelingen in het plangebied. De toelichting bevat met name de aan het plan ten grondslag liggende gedachten.

Dit plan is conform de Wet ruimtelijke ordening (Wro) vormgegeven volgens de SVBP2012 (Standaard voor vergelijkbare Bestemmingsplannen). De SVBP geeft voorschriften over inrichting van de verbeelding (kleuren en tekens) en de opbouw van de regels.

Diverse facetbelangen zijn door andere regelgeving gewaarborgd, bijvoorbeeld de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de Wet milieubeheer (Wm). Het is niet nodig dat het bestemmingsplan dezelfde waarborgen nogmaals schept.

1.4 Geldende bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert bestemmingsplan 'Buitengebied Arnhem-Noord 2007' welke is vastgesteld op 26 februari 2007. In dit bestemmingsplan is voor het plangebied de bestemming 'Recreatieve doeleinden' opgenomen (zie figuur 1.2).



Figuur 1.2 Uitsnede plankaart bestemmingsplan 'Buitengebied Arnhem-Noord 2007'.

Binnen deze bestemming is een nadere aanduiding ten behoeve van de camping opgenomen. Recreatiewoningen zijn hier echter niet toegestaan. Binnen het aangegeven bouwvlak zijn verschillende maximale bebouwingspercentages en hoogten opgenomen. Het maximaal aantal standplaatsen bedraagt 495, waarbij geldt dat stacaravans uitsluitend binnen de aangegeven begrenzing mogen worden gestald.

1.5 Mer-beoordelingsprocedure

In het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten wanneer mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Op grond van bijlage D (activiteit 10) uit dit Besluit is de aanleg, wijziging of uitbreiding van 'vakantiedorpen en hotelcomplexen buiten stedelijke zones met bijbehorende voorzieningen' mer-beoordelingsplichtig wanneer het een oppervlakte van meer dan 25 ha behelst, of meer dan 10 ha in een gevoelig gebied. Het bestemmingsplan vormt hierbij het mer-beoordelingsplichtige besluit.

De beoogde herontwikkeling van De Hooze Veluwe heeft een omvang van 17,04 ha. Het plangebied is gelegen binnen het Natura 2000-gebied Veluwe, in het Nationaal Landschap Veluwe en aan de rand van het Nationaal Park De Hooze Veluwe. Daarmee betreft het een ontwikkeling van meer dan 10 ha in gevoelig gebied. Voor het bestemmingsplan is daarom een mer-beoordelingsprocedure noodzakelijk. Ten behoeve van dit bestemmingsplan is het onderzoek opgenomen in het rapport mer-beoordeling DroomPark Hooze Veluwe (zie Bijlage 3).

1.6 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van de bestaande en toekomstige situatie. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op de wettelijke en beleidskaders, waarna het plan in hoofdstuk 4 wordt getoetst aan de relevante milieu- en omgevingsaspecten. Hoofdstuk 5 geeft een planbeschrijving en verantwoording. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de exploitatie waarna ten slotte in hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de bestemmingsplanprocedure waarbij de ingediende vooroverlegreacties en zienswijzen worden behandeld.

Het rapport mer-beoordeling DroomPark Hooze Veluwe (zie Bijlage 3) vormt in feite ook een uitgebreid milieuhoofdstuk voor het bestemmingsplan. Wel is in deze toelichting van dit bestemmingsplan een samenvatting van het rapport mer-beoordeling opgenomen.

Hoofdstuk 2 Ontwikkeling

2.1 Omgeving

De omgeving van DroomPark Hooze Veluwe bestaat in de huidige situatie voornamelijk uit bos. Ten zuiden wordt het bos doorsneden door autosnelweg A12/A50. Deze snelweg nadert het recreatiepark tot op een afstand van zo'n 60 m. Direct ten noorden van het park ligt de Koningsweg, een oude weg die de jachtterreinen op de Veluwe ontsloot en al rond 1850 bestond. Direct aan de overzijde van deze weg ligt Het Nationaal Park De Hooze Veluwe met 5.400 ha bos, heide, vennen en stuifzand, waarin de kunstverzameling van de familie Kröller-Müller wordt tentoongesteld.

In een enclave tussen Het Nationaal Park en DroomPark Hooze Veluwe ligt een kolossale bunker: 60 m lang, 40 m breed en 16 m hoog. In de bunker was tijdens de Duitse bezetting in 1940-1945 het vluchtgeleidingscentrum 'Diogenes' gevestigd van het eskader nachtjagers dat op het nabijgelegen vliegveld Deelen was gestationeerd.

Aan de oostzijde ligt op enige afstand de Kemperbergerweg met daarlangs de verspreide bebouwing van de kern Schaarsbergen. Ten westen- en ten zuiden ligt bos in eigendom van de gemeente Arnhem. Vanuit de omgeving is DroomPark Hooze Veluwe, door het bos, vrijwel niet waar te nemen – het bos loopt gedeeltelijk door in het recreatiepark. Aan de west- en zuidzijde neemt een begroeide grondwal van 3 tot 5 m het zicht op het terrein weg. Langs de Koningsweg ontnemen bosschages het zicht op het terrein.

2.2 Landschap

De 'onderlaag' van het landschap is gevormd in een lange ontwikkelingsgeschiedenis. Als gevolg daarvan heeft zich het landschap gevormd dat DroomPark Hooze Veluwe omringt, en waarvan de kenmerken een rol spelen bij de landschappelijke inrichting van DroomPark Hooze Veluwe.

DroomPark Hooze Veluwe ligt nabij Schaarsbergen en niet ver van de zuidelijke rand van het Veluwemassief. In oeroude tijden (Saalien) lag hier een gletsjertong met aan de voorzijde daarvan de stuwwallen van de westelijke en oostelijke Veluwe. Het gletsjerbed is opgevuld met door de wind aangevoerd dekzand en bebost geraakt. Na de menselijke ingebruikname van dit gebied veranderde het bos door veevraat in heide en stuifzand. In 1850 lag het terrein van de huidige camping in open veld: heide en zandverstuivingen. Door aanplant was het terrein in 1906 weer geheel bebost.

De bodem bestaat uit relatief fijn tot grof zand met een laag leemgehalte; het grondwater zit diep.

2.3 Historie van DroomPark Hooze Veluwe

Op het terrein van DroomPark Hooze Veluwe werd in de jaren '30 van de vorige eeuw het particuliere Sanatorium Koningsheide gebouwd, onder de bezielende leiding van de jonge Arnhemse zenuwarts Dr. L.F.C. van Erp Taalman Kip (1897-1970). Het was destijds een nieuw en modern gebouwencomplex, dat op 24 oktober 1936 officieel geopend werd.

In 1940 moest het paviljoen worden ontruimd ten behoeve van de Luftwaffe. In 1941 werd het sanatorium ingericht als commandocentrum voor de centraal geleide luchtverdedigingsorganisatie van de Duitsers. Het terrein veranderde weldra in een grote bouwplaats. Er verrees een flink aantal gebouwen met dikke, scherfwerende, bakstenen muren, die dienden als onderkomen van het personeel van de Nachtjagddivision, dat de commandocentrale ging runnen.

Tijdens de Slag om Arnhem werd Sanatorium Koningsheide gebombardeerd. Het paviljoen brandde geheel uit, de barakken bleven gespaard. Het paviljoen werd gesloopt. Een van de barakken werd door de Stichting Koningsheide in 1947 ter beschikking gesteld van mevrouw G.A. Huisman die er aanvankelijk kinderen verzorgde. Enige tijd later begon deze ondernemende dame een camping op het terrein bij haar huis. Hier begint de geschiedenis van DroomPark Hooze Veluwe, dat destijds Camping International 'Schaersbergen' heette. In de voormalige barak is nu restaurant Het Boshuis van DroomPark Hooze Veluwe ondergebracht. In 1968 werd het terrein aangekocht door de familie Van Betuw. Het park kreeg enige tijd later de naam Kampeercentrum Hooze Veluwe. Tussen 2001 en 2006 was het in eigendom van de heer Van Hoorn, waarna in 2006 het recreatiepark eigendom werd van DroomParken.

2.4 Bestaande situatie

Droompark Hooze Veluwe is een traditioneel recreatiebedrijf met standplaatsen voor kampeermiddelen. Bijzonder is de ligging van het park middenin de bossen in het Natura 2000-gebied Veluwe en het Nationaal Landschap Veluwe. Aangrenzend aan het DroomPark is Het Nationale Park De Hooze Veluwe gelegen, aan de overzijde van de langs het park lopende Koningsweg (provinciale weg N311).

De entree ligt aan de oostzijde. De centrale voorzieningen zijn ondergebracht in 6 aparte gebouwen. Het betreft onder meer een receptie met vergaderfaciliteiten, een zwembad, fietsenverhuur, een animatieonderkomen, toiletgebouwen en horeca. Deze gebouwen liggen verspreid over het terrein.

Het park omvat in de huidige situatie de volgende functies en voorzieningen:

- bedrijfseenheden:
 1. 4 bedrijfswoningen, waarvan 2 in aanbouw en 2 bij de horecagelegenheid;
 2. een receptie;
 3. opslagruimte voor parkonderhoud en materialen (inclusief fietsverhuur);
- voorzieningencluster:
 1. zwembad (binnen en buitenbad);
 2. horecagelegenheid (met 2 recreatiewoningen);
 3. vergaderfaciliteiten en zaalruimte (bij de receptie);
- 387 standplaatsen voor kampeermiddelen, bestaande uit:
 1. 213 standplaatsen voor recreatieobjecten (stacaravans);
 2. 174 standplaatsen voor kampeermiddelen.

Daarnaast zijn ook diverse sportvoorzieningen en sanitairgebouwen aanwezig.

2.5 Toekomstige situatie

2.5.1 Het concept

De droom in DroomParken verwijst naar de tijdelijke vervanging van de dagelijkse werkelijkheid door een andere, harmonieuze en vriendelijke omgeving. De basis hiervoor ligt in drie concepten, die gezamenlijk het plan en de ruimtelijke kwaliteit bepalen. Het zijn:

- het type vakantiepark dat hier past: harmonieus, authentiek, natuurlijk, veilig en geborgen;
- de beoogde landschappelijke sferen op DroomPark Hooze Veluwe: bos en heide;

- eenheid in verscheidenheid: ruimte voor verschillen, architectonische verwantschappen per cluster, aansluitend bij het natuurlijke karakter van omgeving en terrein.

2.5.2 De herontwikkeling

De natuurlijke omgeving in en om het park dient als basis en als nadrukkelijk onderdeel van de beleving die DroomPark Hooge Veluwe wil oproepen bij haar gasten. De herinrichting houdt dan ook nadrukkelijk rekening met het leefgebied van de aanwezige flora en fauna. In potentie biedt de herinrichting ook mogelijkheden om het leefgebied van de aanwezige en andere soorten te versterken. Dit sluit aan bij de visie en ambitie om DroomPark Hooge Veluwe verder te ontwikkelen tot een recreatieterrein met bijzondere natuurwaarden waar de natuurlijke omgeving optimaal kan worden beleefd.

Het inrichtingsconcept is erop gericht dat het recreatieterrein de sfeer van het Veluwelandschap ademt. Bij de herontwikkeling wordt de sfeer van de Veluwe – de recreatief hooggewaardeerde combinatie van bos, heide en schraal grasland – versterkt. Binnen het park geeft dit aanleiding tot de gebiedstypen *Heide en Bos*. Met de zonering van deze gebiedstypen wordt aangesloten bij de huidige terreininrichting en bij het landschap in de omgeving van DroomPark Hooge Veluwe, waardoor het park zich ontwikkelt tot een onderdeel van het Veluwelandschap.

Wat blijft is de groene sfeer van het bos. Wat verandert, zijn de accommodaties. De toeristische plaatsen maken (geleidelijk) plaats voor recreatiewoningen en/of stacaravans en een complex met recreatieappartementen en groepsaccommodaties. Dit complex is nodig om het park af te schermen van de geluidsbelasting die wordt ondervonden van de A12/A50. Verder worden de centrale voorzieningen (waaronder het overdekte zwembad) gemoderniseerd, komt er ook een geluidsafscherming aan de zijde van de Koningsweg en zal de inrichting van het park meer de sfeer van de Veluwe uitstralen. Ook worden de bestaande centrale voorzieningen gemoderniseerd.

De herontwikkeling van het recreatiepark vindt geheel plaats binnen de bestaande terreingrenzen. Er is dus geen sprake van uitbreiding van het terrein.

DroomPark Hooge Veluwe heeft veel jaarplaatshouders die vaste gast zijn. Deze gasten worden gerespecteerd. Zij dragen bij aan de exploitatie van het bedrijf. De gasten worden wel gestimuleerd het voorbeeld van DroomParken te volgen en de objecten die zij bezitten indien nodig te verbeteren of te moderniseren en de ruimtelijke inrichting rond het object aan te passen. Daarnaast wordt er een actief beleid gevoerd om binnen de financiële kaders van de bestaande cliënten nieuwe producten in de vorm van stacaravans aan te bieden. Hierdoor ontstaat er op termijn een verbeterd totaal product waar ook de trouwe gasten deel van uitmaken.

De toekomstige situatie is vastgelegd in een Masterplan en een Beeldkwaliteitsplan. Deze zijn in de bijlagen 1 en 2 van deze bestemmingsplantoelichting opgenomen.

2.6 Het programma

De herontwikkeling van het recreatiepark vindt, zoals gezegd, geheel plaats binnen de bestaande terreingrenzen. Het te realiseren programma is flexibel, zodat goed kan worden ingespeeld op de ontwikkeling van de marktvraag en de herontwikkeling zo nodig kan worden versneld of juist kan worden getemporeerd of een andere verhouding tussen de type producten kan worden gekozen.

Het toekomstige programma omvat (vooralsnog) de volgende programmaonderdelen en aantallen:

- 180 bestaande stacaravanplaatsen;
- 117 recreatiewoningen; 93 stuks hebben een footprint van 75 m² en een inhoud van 300 m³; 24 stuks hebben een footprint van 90 m² en een inhoud van 360 m³ en zijn geschikt voor mindervaliden;

- 65 recreatieappartementen van 40 tot 60 m², 15 groepsaccommodaties voor gemiddeld 16 personen en kleinschalige (wellness) voorzieningen in een gebouwencomplex (5.000 tot maximaal 7.000 m² in drie bouwlagen, afhankelijk van de draagkracht van de markt);
- uiteindelijk opheffen van de aanwezige toeristische kampeerplaatsen en de twee aanwezige toiletgebouwen;
- vier bedrijfswoningen;
- handhaven restaurant, receptie, zwembad (binnen- en buitenbad) en animatieruimte;
- toevoegen kleinschalige wellness, bibliotheek en theehuis in het gebouwencomplex.

De omvang van de programmaonderdelen wisselen afhankelijk van de fase waarin de herontwikkeling zich bevindt. De toeristische kampeerplaatsen verdwijnen uiteindelijk geheel.

2.6.1 Recreatiewoningen

De recreatiewoningen hebben een omvang van 75 m² footprint en 300 m³ inhoud. Daarnaast is er behoefte aan enkele middelgrote recreatiewoningen van 90 m²/360 m³ met specifieke voorzieningen voor mensen met een beperking.

De recreatiewoningen worden 'state of the art' ontworpen en uitgevoerd, met het oog op duurzaamheid, comfort en beleving van de natuur. Daarbij kan gedacht worden aan individuele voorzieningen zoals een sauna. Ook wordt ingespeeld op de vraag om een ruime opzet van de woning met voldoende manoeuvreerruimte voor hulpbehoevenden en gezamenlijk verblijf met voldoende privacy zoals een eigen badkamer. De woonkamer heeft grote glaspartijen en kijkt samen met het terras uit op de omgeving.

De recreatiewoningen staan in een omgeving die voor een belangrijk deel als totaalconcept wordt ontworpen: geen volledig afgebakende privétuinen, maar een heidelandschap dan wel boslandschap waarin de woningen zijn geplaatst.

De architectuur is exclusief voor DroomParken ontworpen en wisselt qua stijl: woningen in traditionele architectuurstijl uit de omgeving afgewisseld met moderne architectuur.

2.6.2 Complex met groepsaccommodaties en appartementen

Het ontwerp voorziet in een complex met 15 groepsaccommodaties en maximaal 65 recreatieappartementen van circa 40 tot 60 m². Aanleiding voor de bouw van het appartementengebouw is de geluidshinder die met name in de zuidwesthoek van het park als gevolg van de A12/A50 wordt ondervonden. Afscherming van de aanwezige geluidshinder is hier essentieel voor het verkrijgen van een goede verblijfskwaliteit.

Voor een doeltreffende geluidsafscherming is het van belang dat in elk geval een aaneengesloten geluidsafschermende wand in één keer wordt gerealiseerd. Het complex zelf kan vervolgens wel fasegewijs worden ontwikkeld, afhankelijk van de marktvraag. Van welke omvang het complex uiteindelijk zal zijn en hoe een dergelijke wand uiteindelijk exact zal worden vormgegeven, is nog een zaak van nadere detaillering. Uitgangspunt is vooralsnog dat voorzien wordt in meerdere bouwdelen die onderling worden verbonden door een groene wal dan wel scherm. In eerste instantie wordt gedacht aan een totale omvang van 5.000 m² bvo, tot maximaal 7.000 m² bvo in het meest gunstige marktscenario. De totale omvang kan echter niet meer zijn dan in de markt kan worden geëxploiteerd.

Het complex zal worden opgesplitst in appartementen, die (deels) als beleggingsobject in de markt zullen worden gebracht. In het verlengde van meer comfort en luxe ziet DroomParken een trend waarbij niet langer behoefte bestaat aan grotere kavels, omdat hiermee ook het nodige onderhoud is gemoeid. Appartementen kunnen op deze trend inspringen.

Met het complex wil DroomParken zich richten op nieuwe doelgroepen in de verblijfsrecreatie:

- mensen met een beperking, waarvoor met name de eenheden op de begane grond geschikt zijn (alle appartementen zullen overigens worden voorzien van een noodknop, die verbinding geeft met de op het park aanwezige eerste hulp);
- vakantieappartementen Plus met een hoog comfort en met name aan te bieden als alternatief voor stedentrips naar het buitenland in de winterperiode. De omgeving van DroomPark Hooze Veluwe biedt immers legio mogelijkheden voor culturele uitstapjes, waaronder bezoek aan de diverse slagvelden uit de 1^e en 2^e wereldoorlog (een snel groeiende toeristische markt);
- vakantie met gelijkgestemden of familieverband, waarbij een ontmoetingszaal en/of eigen centrale keuken wordt gehuurd (groepsaccommodatie).

Het complex krijgt nadrukkelijk geen hotelfaciliteiten. Wel zal – net als op de andere delen van het park – vanuit het huidige horecabedrijf een ontbijtservice worden aangeboden. In dit gebouw worden voorzieningen ondergebracht die voor een kwaliteitsslag zorgen waarvan het hele recreatiepark kan profiteren. Gedacht kan worden aan kleinschalige wellness en een fitnessruimte, een bibliotheek en kleinschalige horeca in de vorm van een theehuis. Ook de sport- en spelaccommodatie kan hier worden ondergebracht.

2.6.3 Stacaravans

Nu zijn 213 stacaravanplaatsen aanwezig, die met name op het oostelijk terreindeel staan. Dit aantal zal met circa 33 eenheden afnemen ten gunste van de recreatiewoningen en ten behoeve van meer groen op dit terreindeel. Ook vervanging van bestaande stacaravans is aan de orde. Nieuw te plaatsen stacaravans zijn 'state of art' ontworpen: veel licht en zicht op de omgeving, maar ook duurzaam en comfortabel. Ook de stacaravans zijn exclusief voor DroomParken ontworpen en wisselen qua stijl: moderne, en meer traditionele architectuur.

2.6.4 Kampeergedeelte

Het kampeergedeelte biedt ruimte aan (de huidige) seizoensgasten en toeristische standplaatsen. Deze standplaatsen liggen op het westelijk terreindeel en in een strook langs de Koningsweg. In omvang wordt het aantal standplaatsen teruggebracht van 174 standplaatsen nu naar uiteindelijk nul. De snelheid waarmee dat gebeurt is afhankelijk van de mate waarin recreatiewoningen en stacaravans zullen worden gerealiseerd.

2.6.5 Voorzieningen

Verder zal renovatie van de centrale voorzieningen (zwembad, receptie, restaurant en onderkomen animatie) alsook herinrichting van de openbare ruimte plaatsvinden. De voorzieningen richten zich op jaarrond recreatie. Naast de hierboven genoemde mogelijke voorzieningen in het gebouwencomplex en de bestaande fietsverhuur worden ook aanvullende diensten, zoals een boodschappenservice, wasservice, zorg- en gezondheidsdiensten, aangeboden.

2.6.6 Verkeersontsluiting

Het terrein heeft twee entrees aan de Koningsweg. Een officiële hoofdentree aan de oostzijde waar de receptie is gelegen en een tweede aan de noordzijde. Deze tweede ontsluiting wordt gebruikt door bevoorradend verkeer (milieustraat, gas en dergelijke). De hoofdontsluiting blijft op zijn huidige plaats. Om de verkeersdruk binnen het park te verspreiden wordt voorzien in een circuit waarbij het verkeer tussen het westelijk deel en de entree via meerdere routes kan rijden.

Hoofdstuk 3 Wettelijk- en beleidskader

3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven. Het beleid is in dit bestemmingsplan afgewogen en vertaald in de verbeelding en in de regels.

3.2 Ruimtelijk beleid

3.2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte & Barro

In de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) formuleert het Rijk drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar & veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Nationale belangen

De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is vertaald in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Barro omvat alle ruimtelijke rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de Ecologische Hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Uit de regels en kaarten behorende bij het besluit kan worden afgeleid welke aspecten relevant zijn voor het ruimtelijke besluit.

In de SVIR en Barro zijn met betrekking tot het ruimtelijk beleid geen relevante passages opgenomen voor de ontwikkelingen in het plangebied.

Actuele regionale behoefte (3.1.6 lid 2 Bro)

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen te worden aangetoond dat sprake is van een actuele regionale behoefte. Hierbij dienen de volgende vragen te worden beantwoord:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door

- herstructurering, transformatie of anderszins; en
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Alhoewel de herstructurering van een bestaand recreatiepark in beginsel niet als nieuwe stedelijke ontwikkeling kan worden aangemerkt, is toch besloten de stappen uit artikel 3.1.6 lid 2 Bro te doorlopen.

Ad 1. Actuele regionale behoefte

De provincie en regio willen door kwaliteitsverbetering van het toeristisch product haar landelijk marktaandeel vergroten. Voor een kwaliteitsverbetering is het onder andere belangrijk te investeren in innovatieve en duurzame concepten.

De behoefte aan de herstructurering is met name gelegen in de opwaardering van het terrein in zijn geheel voor zowel recreatieve doeleinden als natuurdoeleinden. Het park is immers al in gebruik voor verblijfsrecreatie en dit zal niet veranderen. Wel wordt het nachtrecreatieve aanbod verbreed: chalets, bungalows, stacaravans, groepsaccommodaties, etc. Door deze verbreding wordt ingespeeld op de marktvraag naar onder andere kwalitatief hoogwaardige recreatieverblijven en parken waarop een breed aanbod van activiteiten en faciliteiten aanwezig is.

Het plan past daarmee binnen de genoemde doelstelling om te streven naar een kwaliteitsverbetering van de sector en beter in te spelen op veranderende omstandigheden.

Ad 2. Binnen bestaand gebied

Bij nieuwe initiatieven voor complexen van recreatiewoningen dienen eerst bestaande planologische restcapaciteiten binnen de regio te worden betrokken alvorens nieuwvestiging of uitbreiding aan de orde is. In dit geval is geen sprake van nieuwvestiging of uitbreiding van een recreatiepark, maar van een wijziging van de invulling van het bestaande terrein. De herstructurering van het park vindt volledig plaats binnen de bestaande grenzen van het recreatiepark, zodat op dit punt de beschikbare gronden duurzaam worden benut.

Toeristische en recreatieve activiteiten zijn in het algemeen sterk gebonden aan landschappelijke kwaliteiten en specifieke gebiedskenmerken. Tegelijkertijd leiden de toeristische en recreatieve activiteiten tot druk op de natuurlijke omgeving waardoor de kwaliteit van deze natuurgebieden onder druk kan komen te staan.

Ten aanzien van de mogelijke ontwikkelingen van verblijfsrecreatie op het Veluwemassief (in het Reconstructieplan Veluwe Centraal Veluws Natuurgebied (CVN) genoemd) geldt een specifiek beleid, te weten het Groei- en krimpscenario, zoals ontwikkeld in het kader van de nota Veluwe 2010 en uitgewerkt in het reconstructieplan Veluwe.¹ Het groei- en krimpscenario gaat uit van een betere ruimtelijke afstemming op het Veluwemassief van recreatie en natuur om zo een kwaliteitsslag voor beide te kunnen maken. Hoofddijn van dit scenario is enerzijds groei (ontwikkelingsmogelijkheden) toestaan aan recreatiebedrijven op vanuit natuuroverwegingen minder kwetsbare plekken en anderzijds krimp (saneren) van recreatiebedrijven, die vanuit natuuroverwegingen ongunstig gelegen zijn. Het plangebied is gelegen binnen het gebied waar groei van recreatie is toegestaan en voldoet daarmee aan genoemd groei- en krimpbeleid.

Ad 3. Goed ontsloten alternatieve locaties

Deze stap behoeft geen bespreking nu sprake is van herstructurering van het bestaande park.

3.2.2 Provinciaal en regionaal beleid

Het provinciale ruimtelijke beleid is vastgelegd in de provinciale structuurvisie Streekplan Gelderland 2005 (hierna: structuurvisie) en verschillende uitwerkingen en herzieningen daarvan. Voorts gelden er verschillende thematische structuurvisies.

Een gedeelte van het provinciale beleid is op grond van de Wro-Agenda vastgelegd in de Ruimtelijke verordening Gelderland. Hierin staan de regels die de provincie Gelderland stelt aan de bestemmingsplannen van gemeenten. De meest actuele regeling van de Ruimtelijke Verordening is de geconsolideerde versie. Provinciale Staten stelden in december 2010 de RVG vast. Op 29 mei 2013 is een derde herziening van de ruimtelijke verordening vastgesteld. Deze en eerdere herzieningen zijn verwerkt in de geconsolideerde versie.

In een provinciale ruimtelijke verordening ex artikel 4.1 Wro worden regels gesteld ten aanzien van de inhoud, toelichting of onderbouwing van bestemmingsplannen. De Ruimtelijke Verordening Gelderland vormt een beleidsneutrale vertaling van het in het Streekplan Gelderland 2005 en de beleidsuitwerkingen daarvan verwoorde beleid. Hier is verder geen nieuw beleid aan toegevoegd.

Recreatie

Beleid aangaande omvang recreatiewoningen en bedrijfsmatige exploitatie

Bij nieuwe initiatieven voor complexen van recreatiewoningen dienen eerst bestaande planologische restcapaciteiten binnen de regio te worden betrokken alvorens nieuwvestiging of uitbreiding aan de orde is. Terreinen met recreatiewoningen dienen gezien hun aard en functie een aan de omgeving aangepast karakter te hebben. Om dit te waarborgen zijn richtlijnen ten aanzien van oppervlakte en bouwvolume gesteld. Er is een maximummaat toegestaan van 75 m² en 300 m³ (inclusief berging en kelder).

Uitbreiding of nieuwvestiging van terreinen voor recreatiewoningen of stacaravans kan alleen worden toegestaan indien sprake is van een bedrijfsmatig geëxploiteerd terrein, vastgelegd in het bestemmingsplan, ter voorkoming van permanente bewoning. Vorenstaand beleid is tevens opgenomen in de hoofdstukken 5 en 6 van de Ruimtelijke verordening Gelderland.

Voor het bestemmingsplan zijn de volgende artikelen van belang.

artikel 7	recreatieparken
7.5	Aan nieuwvestiging en uitbreiding van een recreatiepark wordt in bestemmingsplannen de eis van bedrijfsmatige exploitatie verbonden. Daarbij wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze deze bedrijfsmatige exploitatie duurzaam zal worden verzekerd.
7.6	In een bestemmingsplan wordt geregeld dat recreatiewoningen in recreatieparken geen grotere omvang mogen hebben dan 75 m ² en geen grotere inhoud dan 300 m ³ .
7.7	In een bestemmingsplan kan een grotere maat dan bedoeld in 7.6 worden opgenomen, indien wordt aangetoond dat er vanuit de toeristische markt aantoonbaar behoefte bestaat aan het realiseren van recreatiewoningen met grotere maatvoering op de betreffende locatie.
artikel 8	permanente bewoning recreatieparken
981	In een bestemmingsplan wordt permanente bewoning van recreatiewoningen in recreatieparken uitgesloten.

Definities Ruimtelijke Verordening Gelderland:

- Permanente bewoning: gebruik van een gebouw als hoofdverblijf ingevolge de Wet gemeentelijke basisadministratie.
- Recreatiepark: een terrein met recreatiewoningen, met gemeenschappelijke voorzieningen ten behoeve van de recreatie.
- Recreatiewoning: een gebouw bestemd om uitsluitend door een huishouden of daarmee gelijk te stellen groep van personen, die hun hoofdverblijf elders hebben, gedurende een gedeelte van het jaar recreatief te worden bewoond.

Onder bedrijfsmatige exploitatie van recreatiewoningen en recreatiecentrum wordt verstaan: 'het via een bedrijf, stichting, of andere rechtspersoon voeren van een zodanig beheer/exploitatie, dat in de logiesbedrijven daadwerkelijk recreatieve (nacht)verblijfsmogelijkheden worden geboden'.

Onderbouwing grotere recreatiewoningen

Een aantal woningen heeft een grotere oppervlakte dan 75 m², namelijk 90 m². De onderbouwing voor de afwijkende maatvoering van een aantal recreatiewoningen is als volgt. De recreatiewoningen met een bouwoppervlak van 90 m² en een inhoud van 360 m³ zijn specifiek aangepast aan het verblijf van recreanten met een beperking. Op dit moment ondervindt 12% van de Nederlandse bevolking hinder van een ontoegankelijke omgeving en heeft ongeveer 30% van de bevolking te maken met een tijdelijke of permanente functiebeperking. Het totaal aantal mensen met een functiebeperking groeit en zal in de toekomst alleen maar toenemen. Dat heeft vooral te maken met de steeds groter wordende groep ouderen. Deze groep bereikt namelijk een steeds hogere leeftijd door de toenemende kwaliteit en kwantiteit van de gezondheidssector en de zorg(mogelijkheden). Dit ouder worden gaat echter ook gepaard met lichamelijke (en/of verstandelijke) beperkingen. Tegelijkertijd blijft deze groep steeds langer zelfstandig, zijn zij behoorlijk kapitaalkrachtig, hebben zij veel vrije tijd en een zeer ruime vakantie-ervaring. Het recreatiegedrag dat zij vertonen is voor de komende 20 jaren van groot belang voor de verblijfsrecreatieve sector. Dit betekent dat aangepaste recreatieve verblijfseenheden nodig zijn met voldoende manoeuvreerruimte voor rolstoelen binnen de recreatiewoning, grotere en aangepaste doucheruimtes, brede deuren en voldoende ruimte rondom het bed, in de zithoek en in de keuken. Zowel de gemeente als DroomParken speelt in op deze trends en ontwikkelingen voor de komende jaren door aangepaste recreatiewoningen te realiseren.

Een ander argument voor grotere woningen – waaronder de groepsaccommodaties – is de vraag naar recreatieverblijven waarin met meer generaties of met gelijkgestemden tegelijkertijd kan worden verbleven. Denk bij meer generaties aan grootouder, ouders en kinderen. Denk bij gelijkgestemden aan families, verenigingsleden en dergelijke. Bij deze groepen bestaat tegelijkertijd de behoefte om zich zo nu en dan terug te trekken in een eigen ruimte. Ook is er behoefte aan eigen voorzieningen. Als gevolg daarvan bestaat er behoefte aan ruimere slaapkamers en een eigen badkamer.

Groei en Krimp

Het plangebied is gelegen binnen de groei- en krimp grens van het reconstructieplan Veluwe. Het provinciale groei- en krimpbeleid is opgenomen in paragraaf 2.13.1 van de structuurvisie, in de streekplanuitwerking 'Groei & Krimp' en in het vorengenoemde reconstructieplan. Ten aanzien van de mogelijke ontwikkelingen van verblijfsrecreatie op het Veluwemassief (in het Reconstructieplan Veluwe Centraal Veluws Natuurgebied (CVN) genoemd) geldt een specifiek beleid, te weten het groei- en krimpscenario, zoals ontwikkeld in het kader van de nota Veluwe 2010 en uitgewerkt in het Reconstructieplan Veluwe. Het groei- en krimpscenario gaat uit van een betere ruimtelijke afstemming op het Veluwemassief van recreatie en natuur om zo een kwaliteitsslag voor beide te kunnen maken. Hoofddlijn van dit scenario is enerzijds groei (ontwikkelingsmogelijkheden) toestaan aan recreatiebedrijven op vanuit natuuroverwegingen minder kwetsbare plekken en anderzijds krimp (saneren) van recreatiebedrijven, die vanuit natuuroverwegingen ongunstig gelegen zijn.

Het plangebied ligt binnen het recreatiecluster waarbinnen de provincie Gelderland groei voorstaat. Het

plan voldoet aan vorengenoemd beleid.

Concept Omgevingsvisie Gelderland

Momenteel is de Omgevingsvisie Gelderland in procedure.

De provincie wil door kwaliteitsverbetering van het toeristisch product haar landelijk marktaandeel vergroten. Voor een kwaliteitsverbetering is het onder andere belangrijk te investeren in innovatieve en duurzame concepten. De provincie wil hierover graag meedenken en heeft in dit kader een convenant gesloten met de Veluwe gemeenten en de recreatiesector Veluwe over het stimuleren van de sector op het vlak van ruimtelijke ordening en innovatie. Het plan past binnen de provinciale doelstelling om te streven naar een kwaliteitsverbetering van de sector en beter in te spelen op veranderende omstandigheden. Het plan voldoet aan vorengenoemd toekomstig beleid.

In de Omgevingsvisie Gelderland (9 juli 2014) en de ontwerp Omgevingsverordening Gelderland (14 januari 2014) worden de maximum maten voor recreatiewoningen losgelaten. Wel blijft een bedrijfsmatige exploitatie als eis gehandhaafd en worden solitaire recreatiewoningen uitgesloten. Deze versoepeling maakt het mogelijk in te spelen op een aantal trends in de recreatiemarkt. Daaronder het ruimtegebruik als gevolg van de toegenomen vraag naar comfort zoals een tweede badkamer, privé wellness en dergelijke. Een toegenomen ruimtevraag komt daarnaast ook voort uit de vraag naar recreatieonderkomens voor mensen met een beperking (ruimte voor rolstoelen en ziekenhuisbedden). Dit heeft onder meer te maken met het langer zelfstandig blijven van senioren.

Conclusie toetsing provinciaal beleid

In dit geval is geen sprake van nieuwvestiging of uitbreiding van een recreatiepark, maar van een wijziging van de invulling van het bestaande terrein. Een aantal woningen heeft een grotere oppervlakte dan 75 m². Het gaat om een beperkt aantal recreatiewoningen voor mensen met een beperking. Het terrein wordt bedrijfsmatig geëxploiteerd. Het plan voldoet aan vorengenoemd beleid.

Vertaling naar dit bestemmingsplan

Voorliggend bestemmingsplan is afgestemd op de definities en regels uit de Ruimtelijke Verordening Gelderland:

- a. de maximale bouwoppervlakte van recreatiewoningen is 75 m²; de inhoud 300 m³. Een beperkt aantal recreatiewoningen heeft een bouwoppervlak van 90 m² en een inhoud van 360 m³;
- b. in de regels is vastgelegd dat de recreatieve verblijfseenheden bedrijfsmatig worden geëxploiteerd (artikel 4.1);
- c. het maximaal aantal eenheden alsook het bebouwd oppervlak en de verdeling van de maatvoeringen is in de regels vastgelegd (artikel 4.2).

Ecologische Hoofdstructuur

Het provinciaal beleid

Het plangebied is gelegen in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het provinciale beleid voor de EHS is opgenomen in (de in 2009 herziene) paragraaf 2.7 van de structuurvisie. Er wordt onderscheid gemaakt tussen EHS met de functies 'natuur', 'verweving' en ecologische verbindingzones. Binnen de EHS geldt de 'nee, tenzij'-benadering. Dit betekent 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. De wezenlijke kenmerken of waarden zijn vastgelegd in de streekplanuitwerking Kernkwaliteiten en omgevingscondities van de Gelderse Ecologische Hoofdstructuur (2006). Het beleid voor de EHS is tevens opgenomen in artikel 18 van de verordening. Het plangebied ligt geheel binnen de EHS-natuur.

Volgens het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Arnhem-Noord 2007 betreft de huidige bestemming van het plangebied 'recreatieve doeleinden'. In het plan krijgt het plangebied de bestemmingen 'recreatie' en 'bos'. Het plan leidt niet tot een toename in oppervlakte van de recreatieve

bestemming. Wel biedt het plan bouwmogelijkheden, waarvoor bestaand bos gekapt moet worden. Dit bos moet worden gecompenseerd met een toeslag van in dit geval 66%.

Volgens de concept Omgevingsvisie Gelderland ligt het plangebied grotendeels binnen de Groene Ontwikkelingszone. Het deel van het plangebied met een bosbestemming is gelegen binnen het Gelders Natuurnetwerk. Ook volgens dit beleid geldt dat het te kappen bos gecompenseerd moet worden met een toeslag van in dit geval 66%.

Groencompensatie binnen het bestemmingsplan

In de Omgevingsvisie Gelderland zijn richtlijnen opgenomen met betrekking tot groencompensatie.

De provincie en haar partners streven samen naar een compact en hoogwaardig stelsel van onderling verbonden natuurgebieden. Voor het veiligstellen van de biodiversiteit voor nu en voor toekomstige generaties wil de provincie de ontwikkeling van functiecombinaties van natuur met andere functies mogelijk maken wanneer deze substantieel bijdragen aan versterking van de ecologische samenhang van de natuur van het Gelders Natuurnetwerk en van de aanwezige landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten.

De Groene Ontwikkelingszone bestaat uit terreinen met een andere bestemming dan natuur die ruimtelijk vervlochten is met het Gelders Natuurnetwerk. Het gaat vooral om landbouwgrond, maar ook om terreinen voor verblijfs- en dagrecreatie, infrastructuur, woningen en bedrijven.

In de Omgevingsvisie is opgenomen dat het Gelders Natuur Netwerk (GNN) niet mag worden aangetast. In afwijking hierop kan een bestemmingsplan dat betrekking heeft op een gebied behorende tot het GNN grootschalige ontwikkelingen of een combinatie van ontwikkelingen mogelijk maken, die leiden tot een significante aantasting van de kernkwaliteiten van het GNN, tot een vermindering van de oppervlakte van het GNN, of een significante vermindering van de samenhang tussen de gebieden behorend tot het GNN, indien:

- a. geen reële alternatieven aanwezig zijn;
- b. sprake is van een groot openbaar belang;
- c. de negatieve effecten op de kernkwaliteiten, oppervlakte en samenhang zoveel mogelijk worden beperkt; en
- d. de overblijvende effecten op de kernkwaliteiten, oppervlakte en samenhang gelijkwaardig worden gecompenseerd.

Compensatie als hierboven bedoeld:

- a. wordt gerealiseerd in of grenzend aan de GO (Groene Ontwikkelingszone);
- b. wordt, voor zover mogelijk, gerealiseerd aan of nabij het aangetaste gebied, met dien verstande dat een duurzame situatie ontstaat;
- c. wordt planologisch verankerd in hetzelfde dan wel in een ander gelijktijdig vast te stellen bestemmingsplan;
- d. vindt plaats in een compensatiepoule, indien een combinatie van ingreep en compensatie in hetzelfde of een gelijktijdig vast te stellen plan niet mogelijk is;
- e. vindt plaats op afstand van het gebied, indien fysieke compensatie aansluitend aan of nabij het gebied en compensatie van gelijkwaardige natuur in een compensatiepoule niet mogelijk zijn.

De omvang van de compensatie wordt bepaald door de omvang van het aangetaste areaal waarbij een toeslag op de omvang van het aangetaste areaal wordt berekend, zowel in oppervlak, als in budget, te onderscheiden in de categorieën:

- a. natuur met een ontwikkeltijd van 5 jaar of minder: geen toeslag;
- b. tussen 5 en 25 jaar te ontwikkelen natuur: toeslag van 1/3 in oppervlak, vermeerderd met de gekapitaliseerde kosten van het ontwikkelingsbeheer;
- c. tussen 25 en 100 jaar te ontwikkelen natuur: toeslag van 2/3 in oppervlak, vermeerderd met de gekapitaliseerde kosten van het ontwikkelingsbeheer;

- d. bij een ontwikkelingsduur van meer dan 100 jaar: de toeslag van ten minste 2/3 in oppervlak en de gekapitaliseerde kosten van het ontwikkelingsbeheer is maatwerk.

Vertaling naar dit bestemmingsplan

Gezien de ouderdom van de bosopstand/bosbodem betreft de compensatie voor het plangebied een toeslag van 2/3 in oppervlak. In voorliggend bestemmingsplan wordt bij deze compensatie aangesloten. Hierbij wordt geanticipeerd op de nog vast te stellen Omgevingsvisie Gelderland.

Natura 2000

Het plangebied is gelegen in het Natura 2000-gebied Veluwe. Op grond van artikel 19j van de Natuurbeschermingswet 1998 dient rekening te worden gehouden met de mogelijke gevolgen van het plan op de instandhoudingsdoelstelling van het gebied. Daarnaast dient, wanneer significante effecten niet kunnen worden uitgesloten, bij Gedeputeerde Staten op grond van artikel 19d van deze wet een vergunning te worden aangevraagd voor de activiteiten die het plan mogelijk maakt. Het plan leidt tot een toename van het aantal verkeersbewegingen, hetgeen mogelijk kan leiden tot een negatief effect op de instandhoudingsdoelstelling van het gebied. Om die reden is een vergunning in het kader van de Natuurbeschermingswet aangevraagd. Deze zal naar verwachting worden verleend en staat de planontwikkeling niet in de weg.

3.2.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie 'Arnhem 2020, doorkijk 2040'

Op 10 december 2012 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie 'Arnhem 2020, doorkijk 2040' vastgesteld. Deze structuurvisie biedt het kader voor de hoofdlijnen van de ruimtelijke toekomst van de stad.

Het plangebied ligt in het noordelijke buitengebied van Arnhem welke ruim de helft van de oppervlakte van de gemeente beslaat. De kwaliteit van het gebied is allereerst de hoge natuur- en landschappelijke waarde. In de structuurvisie wordt het gebied aangegeven als dé groene voortuin van Arnhem. Daarnaast moet de cultuurhistorische waarde van het gebied worden genoemd.

Ook de bijzonder gunstige ligging van het gebied in de nabijheid van de stad is een kwaliteit. Het is door dit alles een bijzonder aantrekkelijk gebied om te wonen, te werken en te recreëren. Het noordelijke buitengebied is bovendien van groot economisch belang voor Arnhem. Zo herbergt het grote recreatieve publieksmagneten.

Ontwikkelingsrichting en opgave

In de structuurvisie is een ontwikkelingsrichting met bijbehorende opgaven opgenomen. In de voorzienbare toekomst zal er geen sprake zijn van grootschalige ontwikkelingen of veranderingen van functies in het gebied. Kleinschalige ontwikkelingen zullen echter nodig blijven om het gebied in economisch en recreatief opzicht vitaal te houden. Het gebied moet niet 'op slot worden gezet'. Daarbij moet wel voorkomen worden dat een veelheid aan kleine ontwikkelingen sluipenderwijs leidt tot verdere verrommeling en versnippering. Om dit te bereiken dienen ontwikkelingen altijd samen te hangen met bestaande functies en bovendien plaats te vinden op plekken waar de betreffende functie nu al aanwezig is.

Met de herontwikkeling van het recreatiepark wordt voorzien in de doelstellingen van de structuurvisie om het gebied in economisch en recreatief opzicht vitaal te houden. Daarnaast vindt de ontwikkeling plaats op een plek waar de betreffende functie nu al aanwezig is.

Gemeentelijke Spelregels Groencompensatie (2006)

In projecten op particulier terrein (of terrein van andere overheden) hoeft verdwijnend oppervlakte groen niet gecompenseerd te worden. Er geldt wel een herplantplicht voor bomen met een diameter groter dan 25 cm. De herplantplicht houdt in dat de eigenaar van een te kappen boom verplicht is binnen een jaar een nieuwe boom te planten, op dezelfde plek of de zeer directe omgeving. De eigenaar overlegt over de herplant (locatie, soort boom) met de dienst SB, waarbij de streefbeeld uit het Groenplan zoveel mogelijk als referentiekader dienen. Wanneer herplant op dezelfde plek niet mogelijk of wenselijk is, dient de eigenaar van de te kappen boom een bijdrage ter hoogte van de waarde van de boom te storten in het Groenfonds. De waarde van de boom wordt bepaald met de methode NVBT.

Vertaling naar dit bestemmingsplan

Met de ontwikkelingen in het plangebied wordt voorzien in de benodigde groencompensatie, daarbij wordt aangesloten bij de provinciale regels. De gemeentelijke regels gelden alleen daar waar de provinciale regels niet gelden. Daarnaast is een aanlegvergunningstelsel opgenomen waarin is geregeld dat voor het vellen, rooien en beschadigen van houtgewassen – anders dan regulier onderhoud – een omgevingsvergunning nodig is. Voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het kappen van bomen geldt dat compensatie plaats moet vinden.

Aantal bedrijfswoningen op recreatieparken

In afwijking van het vorige bestemmingsplan en gebruikelijk beleid laat dit bestemmingsplan maximaal 4 bedrijfswoningen toe. Hiervoor bestaan verschillende redenen. Voorheen volstonden veelal twee bedrijfswoningen: een voor de beheerder en een voor de assistent beheerder. Door de herontwikkeling en de wijze waarop dit recreatiepark zich in de markt zal onderscheiden is er behoefte aan meer dan 2 bedrijfswoningen op DroomPark Hooze Veluwe. Door de herontwikkeling zal nadrukkelijk sprake zijn van jaarrond exploitatie. Daarnaast zal het park zich in de markt onderscheiden door een hoog serviceniveau (24 uur, 7 dagen per week). Daarbij hoort veel persoonlijke aandacht, waaronder het aanbieden van (persoonlijke) zorg. Voorheen werd vrijwel alle service verzorgd door de beheerder en assistent beheerder. De servicekwaliteit die DroomParken op dit park zal aanbieden laat dat niet meer toe. Voor het aanbieden van deze hoge servicekwaliteit worden professionele bedrijven ingeschakeld. Het gaat daarbij om service met betrekking tot de horeca, technische dienst, interieurverzorging, toezicht/beveiliging, animatie en zorg. Mede vanwege de geboden 24-uurs service vragen deze afzonderlijke bedrijven om huisvesting op het terrein zelf. Doordat de taken verdeeld zijn over meerdere personen, elk met een eigen specialisme, en bredere service wordt verleend, zullen meerdere mensen tegelijkertijd op het terrein moeten worden gehuisvest. Om deze reden heeft DroomParken de behoefte aan 4 bedrijfswoningen.

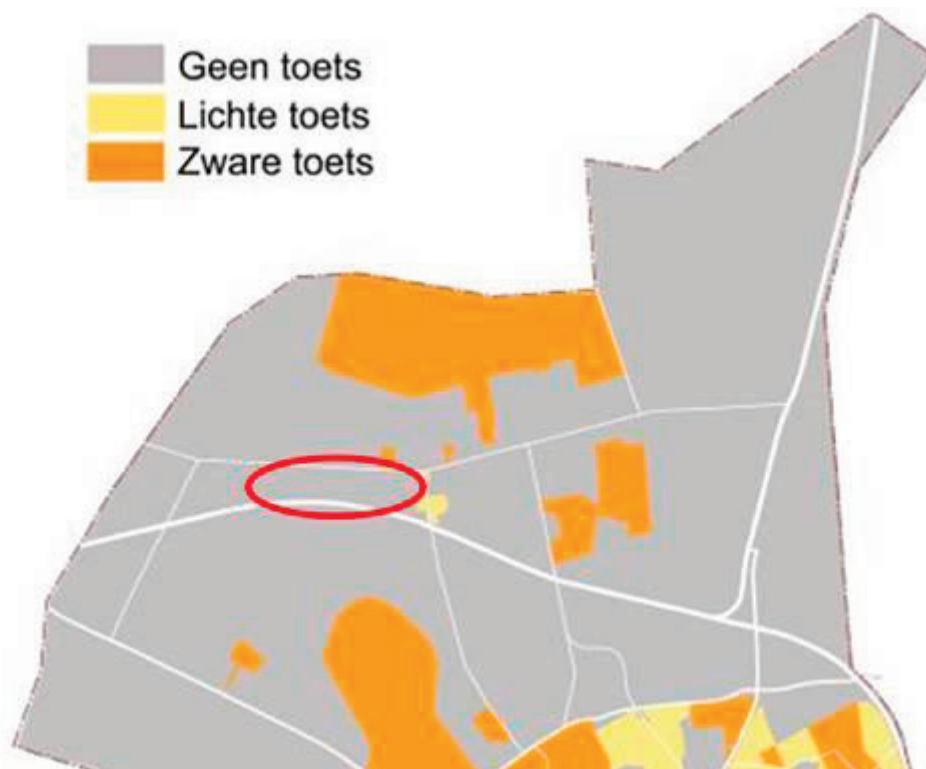
3.3 Welstandsbeleid

Arnhem kiest er in haar Welstandsnota 2012 (2013) voor variatie waar het kan, bescherming waar het moet. Er wordt getoetst op welstand in gebieden waar dat nodig is om een bepaalde samenhang in de omgeving te borgen. Er is een indeling gemaakt in drie welstandsniveaus die van elkaar verschillen; de mate waarin getoetst wordt op welstandscriteria: 'zware toets', 'lichte toets', of 'géén toets'. De toetscriteria zijn opgesteld voor de meest voorkomende bouwwerken. Voor alle andere bouwwerken wordt de algemene welstandscriteria (zie Welstandsnota 2012) gebruikt. Hierin staat in algemene bewoordingen beschreven waaraan een bouwwerk moet voldoen.

Voor omvangrijkere, planmatige ontwikkelingen gelden de criteria niet. Voor deze opgaven worden speciale uitgangspunten en criteria voor ruimtelijke en architectonische kwaliteit opgesteld, in bijvoorbeeld een masterplan of een beeldkwaliteitsplan.

Wanneer het om een gemeentelijk of rijksmonument gaat dan gelden de standaardcriteria niet maar gaat het altijd om maatwerk.

Op de welstandskarta (zie figuur 3.1) is te zien dat voor dit plangebied geen welstandstoets geldt.



Figuur 3.1 Welstandsniveaus uit het welstandsbeleid (plangebied rood omcirkeld)

In dit gebied acht de Welstandsnota de ruimtelijke kwaliteit niet in grote mate afhankelijk van een bepaalde architectuur of van materiaalgebruik. Vergunningaanvragen worden binnen deze gebieden daarom niet op welstand getoetst.

Verder is van belang dat voor heel Arnhem voorschriften gelden ten aanzien van reclame. Ook is er een excessenregeling van kracht. Er zijn geen objectgerichte criteria geformuleerd voor recreatieve voorzieningen.

In de Welstandsnota is aangegeven dat bij (grotere) projecten, waarbij professionele opdrachtgevers en architecten betrokken zijn, het praktisch is dat de welstandscriteria ruimte bieden voor nadere invulling. Voor die ontwikkelingen kunnen speciale uitgangspunten en criteria voor ruimtelijke en architectonische kwaliteit worden opgesteld, in bijvoorbeeld een masterplan of een beeldkwaliteitsplan. Deze mogelijkheid is met name bedoeld voor projecten waar een welstandstoetsing aan de orde is, maar dit kan desgewenst ook voor gebieden zonder toets. Het kwaliteitskader vervalt dan weer op het moment dat het project is afgerond. In de Welstandsnota worden ook voorbeelden genoemd. Het betreft één voor één prestigieuze projecten met een grote mate van openbaarheid. Verblijfsrecreatieterreinen worden hierbij niet genoemd.

Vertaling naar dit bestemmingsplan

Gebruikelijk aan haar werkwijze heeft DroomParken een Masterplan en een Beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit wordt gehanteerd om de samenhang op het terrein en de gestelde beeldkwaliteitsambities te waarborgen. Het Beeldkwaliteitsplan is als bijlage 2 bij dit bestemmingsplan gevoegd.

3.4 Verkeersbeleid

3.4.1 Rijksbeleid

Op rijksniveau geeft de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig' (SVIR, 2012) de hoofdlijnen van het nationale verkeers- en vervoersbeleid voor de komende decennia. Het Rijk streeft naar een krachtige aanpak die gaat voor een excellent internationaal vestigingsklimaat, ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt.

Het mobiliteitssysteem moet robuust en samenhangend worden, meer keuzemogelijkheden bieden en voldoende capaciteit hebben om de groei van de mobiliteit op de middellange (2028) en lange (2040) termijn op te vangen. De ambitie is dat gebruikers in 2040 beschikken over optimale ketenmobiliteit door een goede verbinding van de verschillende mobiliteitsnetwerken via multimodale knooppunten (voor personen en goederen) en door een goede afstemming van infrastructuur en ruimtelijke ontwikkeling. De Stadsregio Arnhem Nijmegen is aangeduid als stedelijke regio met een concentratie van topsectoren.

In de SVIR zijn met betrekking tot het verkeersbeleid geen relevante passages opgenomen voor de ontwikkelingen in het plangebied.

3.4.2 Provinciaal en regionaal beleid

De wijze waarop de provincie Gelderland steden, bedrijventerreinen en voorzieningen bereikbaar wil houden staat in het Provinciaal Verkeer en Vervoer Plan (PVVP-2, 2004). Daarin staat ook dat het op een veilige manier wordt uitgevoerd, met zo min mogelijk nadelige effecten voor de leefomgeving. De provincie kiest voor een aanpak waarmee problemen op mobiliteitsgebied voorkomen worden door infrastructuur en economische ontwikkelingen beter op elkaar af te stemmen. Bestaande wegen, fietspaden en openbaar vervoerverbindingen worden beter benut. De provincie investeert daarom in fietsvoorzieningen, hoogwaardig openbaar vervoer (zoals Lightrail) en nieuwe stations. Daarbij hoort ook beter onderhoud en veiligheid. Hierin wordt zelfs een inhaalslag gemaakt.

De Stadsregio Arnhem Nijmegen heeft haar mobiliteitsbeleid voor de periode tot 2020 verwoord in de Regionale Nota Mobiliteit (2006). Deze Nota is geactualiseerd onder de noemer Mobiliteitsaanpak, actualisering Regionale Nota Mobiliteit (2011). De mobiliteitsdoelstellingen (bundelen en verknopen) uit de Regionale Nota Mobiliteit zijn onverminderd van kracht: een betere regionale bereikbaarheid, aantrekkelijker openbaar vervoer en het beter op elkaar aansluiten van auto, trein, bus en fiets. De actualisatie richt zich nog meer op een robuust en samenhangend verkeers- en vervoerssysteem in 2020 door te streven naar betrouwbare doorstroming, voldoende capaciteit, keuzemogelijkheden door verbetering van de overstap en sublieme reisinformatie, zowel thuis en onderweg.

In de PVVP en de Regionale Nota Mobiliteit zijn geen relevante passages opgenomen voor de ontwikkelingen in het plangebied.

3.4.3 Gemeentelijk beleid

In 2009 is de gemeentelijke discussienota 'Arnhem Aantrekkelijk Bereikbaar' opgesteld. Hierin wordt aangegeven wat het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan (GVVP) in 2000 tot doel had en wat daarvan terecht gekomen is. Deze evaluatie is aangevuld met het resultaat van een raadpleging van een externe klankbordgroep, het Arnhemse digipanel en de gemeentelijke organisatie. Op basis hiervan wordt in de discussienotitie een eerste voorzet gegeven voor de hoofdlijnen van een geactualiseerde visie op het verkeer en vervoer in Arnhem. Voor een deel zijn deze hoofdlijnen een voortzetting van het in de afgelopen jaren gevoerde beleid. Zo blijven belangrijke uitgangspunten het beter benutten van de bestaande ruimte en het stimuleren van openbaar vervoer en fiets.

De gemeente Arnhem heeft haar verkeersbeleid op hoofdlijnen verwoord in de Structuurvisie Arnhem 2020-2040 (vastgesteld 2012). De Structuurvisie biedt een strategisch kader voor ruimtelijke planning op stedelijk niveau. Voor mobiliteit biedt het Structuurplan een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief. Arnhem streeft naar een duurzame bereikbaarheid in een aantrekkelijke en veilige stad.

In het plangebied worden geen nieuwe (openbare) wegen en fietspaden aangelegd. Het verkeersbeleid zoals vastgelegd in de Structuurvisie Arnhem 2020-2040 bevat dan ook geen relevante passages voor de ontwikkelingen in het plangebied.

3.5 Economisch beleid

De gemeente Arnhem heeft haar economische visie en koers voor de middellange termijn vastgelegd in de Economische Agenda Arnhem 2015. De agenda stelt dat in de eerste plaats de basis op orde moet zijn. De gemeente wil daarom zorgen voor een gunstig ondernemingsklimaat door adequate dienstverlening te bieden en geschikte, goed bereikbare vestigingsplaatsen in een stimulerende economische omgeving. In de tweede plaats kunnen de sterke sectoren verder worden uitgebouwd. Het gaat dan om de verdere versterking als zesde kantorenstad van ons land en het behalen van winst in de sectoren Zorg & Welzijn en Toerisme & Vrije Tijd. Tot slot gaat de gemeente Arnhem extra werk maken van haar kansrijke economische clusters: energie- & milieutechnologie en mode & vormgeving. Dit zijn bedrijvensectoren, waarin Arnhem bijzonder is en die een sterke basis bieden om een regionale en nationale positie op te bouwen.

De Economische Agenda levert een bijdrage aan het vergroten van de aantrekkelijkheid van de stad en het tegengaan van de maatschappelijke tweedeling. De agenda bepaalt de gemeentelijke koers en is opgesteld na stadsgesprekken met ondernemers en onderwijs- en kennisinstellingen. De gemeente stimuleert de economische ontwikkeling en is regisseur van het samenspel tussen overheid, ondernemers, onderwijs en onderzoek. In de stadsgesprekken hebben de partners duidelijk gemaakt, wat zij gezamenlijk kunnen en willen doen om het ondernemingsklimaat te versterken.

Arnhem heeft relatief gezien een groot aantal arbeidsplaatsen (rond de 100.000), dat voor een belangrijk deel (ongeveer 35.000) wordt vervuld door niet-Arnhemmers. Het aandeel Arnhemmers met een lage opleiding en met beperkte kansen op de arbeidsmarkt is groot. De aanpak uit de Economische Agenda levert naast banen voor hoog en middelbaar opgeleiden, vooral ook banen voor lager opgeleide inwoners op.

In de economische visie wordt aangegeven dat Toerisme & Vrije Tijd met 7% van de Arnhemse werkgelegenheid een belangrijke economische sector is. Arnhem heeft een uitstekende positie op het gebied van dagbezoek. Dat wordt gekoesterd. Hiernaast wordt er gestreefd de positie van Arnhem op het gebied van meerdaags/short-stay-verblijf te verbeteren. Een verscheidenheid aan accommodaties, die inspelen op actuele consumentenwensen, worden zowel voor de dagattractie-aanbieders als voor de verblijfssector als belangrijke voorwaarden gezien. Vier-seizoenen-accommodaties ondersteunen voorts de tendens tot seizoensverlenging (jaarrond-openstelling) die in de dagattractie-markt gaande is.

De ontwikkeling die dit bestemmingplan mogelijk maakt, past uitstekend binnen bovengenoemd beleid. Bovendien ligt het plangebied in een natuurlijke omgeving waarbij diverse soorten recreatieve activiteiten beschikbaar zijn. Daarmee voldoet de locatie aan de kwaliteitseisen die gebruikers van verblijfsaccommodaties stellen. Een belangrijke voorwaarde voor herontwikkeling tot een succesvol recreatiepark is daarmee aanwezig.

3.5.1 Toerisme & Vrije Tijd

In het stadsprogramma Arnhem Aantrekkelijke Centrumstad is de economische opgave 'meer (toeristische) bezoekers en bestedingen' opgenomen. Toerisme & Vrije Tijd is in de Economische Agenda 2015 benoemd als sterk segment, dat de gemeente Arnhem verder wil uitbouwen.

Beleidsmatige afwegingen en het creëren van de juiste randvoorwaarden hiervoor vinden plaats binnen de verschillende reeds belegde deelterreinen zoals horecabeleid, hotelbeleid, cultuurbeleid, sportbeleid, evenementenbeleid, openluchtrecreatie, binnenstadsbeleid, toeristische marketing, citymarketing en erfgoedbeleid. Met uitzondering van 'openluchtrecreatie' gelden voor al deze deelterreinen vigerende beleidsplannen. Er is (nog) geen overkoepelend beleidsdocument 'Toerisme & Vrije Tijd'. Voor vormen van 'Leisure' die niet vallen onder de hiervoor genoemde terreinen – veelal commerciële functies als bioscopen, bowlingbanen, fitnesscentra en dergelijke – is geen vigerend beleidsdocument. Deze vallen in de bestemmingsplancategorie 'recreatie'.

Er wordt gewerkt aan een actieplan 'Toerisme & Vrije Tijd', waarin onder andere aandacht is voor de onderlinge verbindingen tussen de hiervoor genoemde beleidsterreinen, samenhangende doelstellingen én een samenhangend actieplan.

Het beleid bevat geen relevante passages voor de ontwikkelingen in het plangebied.

3.5.2 Horeca

De horecanota Gastvrij Arnhem (2005) geeft de uitgangspunten aan voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling ten aanzien van horeca. Hoofdlijn van de Nota is de randvoorwaardenscheppende en faciliterende rol van de gemeente, zodat een evenwichtig aanbod van horeca ontstaat. Horecaontwikkeling is afgestemd op de functie van het gebied.

Het gemeentelijk beleid krijgt mede gestalte door vergunningverlening en handhaving. Dit gebeurt integraal; dat wil zeggen dat de verschillende beleidsterreinen op elkaar worden afgestemd (bijvoorbeeld openbare orde en veiligheid, voedsel- en brandveiligheid, milieu, gezondheid). Zo ontstaat duidelijkheid voor de horecaondernemers en andere belanghebbenden. Daarnaast wil de gemeente een goede gesprekspartner zijn voor ondernemers en ontwikkelingen stimuleren.

In de horecanota zijn geen relevante passages opgenomen voor de ontwikkelingen in het plangebied.

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

De wet en de jurisprudentie stellen eisen aan de inhoud van een bestemmingsplan. De uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan moet worden aangetoond en er moet sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening. Daarom is het noodzakelijk te onderzoeken welke effecten een bestemmingsplan heeft op de omgeving.

Ten behoeve van dit plan is het onderzoek opgenomen in het rapport mer-beoordeling DroomPark Hooge Veluwe (zie Bijlage 3). Uit de mer-beoordeling blijkt dat als gevolg van de beoogde ontwikkelingen in het plangebied er geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Dit betekent dat het doorlopen van een volledige projectmer-procedure niet noodzakelijk is.

In de volgende paragrafen is per omgevingsaspect de conclusie van het onderzoek uit de mer-beoordeling opgenomen. Daarbij is per aspect aangegeven in hoeverre het onderzoek tot bepaalde maatregelen in het plan heeft geleid. Voor een volledige inzage in de onderzoeken wordt verwezen naar de mer-beoordeling in bijlage 3.

4.2 Verkeer

- De omvang van de verkeersgeneratie van het park neemt beperkt toe (13%). Doordat het verkeer zich verdeelt over de verschillende ontsluitende wegen, blijft de procentuele toename van het verkeer op deze wegen beperkt. Op de weg waarover het meeste verkeer van/naar DroomPark Hooge Veluwe wordt afgewikkeld (Kemperbergerweg) stijgt de verkeersintensiteit met slechts 1,9%. De huidige verkeersintensiteiten op deze wegvakken in acht genomen, leidt een toename als gevolg van de ontwikkeling van het park niet tot een verslechtering van de verkeersafwikkeling, verkeersveiligheid, oversteekbaarheid en/of bereikbaarheid. Evenmin leidt dit tot een waarneembare toename van de geluidshinder.
- Op etmaalbasis blijft de verkeersintensiteit in het hoogseizoen gelijk als gevolg van een gelijk aantal slaapplekken ten opzichte van de huidige situatie.
- De bereikbaarheid, verkeersveiligheid, verkeersafwikkeling en verkeersleefbaarheid zijn voldoende gewaarborgd.

Waarborgen in het bestemmingsplan:

- niet van toepassing.

4.3 Bedrijven en milieuzonering

- Het rijksarchief en het agrarisch bedrijf (paardenhouderij 'Stal Mansour') worden niet in hun bedrijfsvoering beperkt vanwege de aangehouden afstand tot het recreatieterrein.
- Vanwege de afstand tussen het recreatieterrein en het rijksarchief en het agrarisch bedrijf ontstaat bovendien ter plaatse van gevoelige functies geen onaanvaardbare milieuhinder.

- Voor het overige zijn geen bedrijven in de omgeving aanwezig die gevolgen kunnen hebben voor de milieusituatie in het plangebied.
- Voor woningen van derden in de omgeving geldt dat het woon- en leefklimaat van de betreffende woning minstens gelijk blijft en daarmee aanvaardbaar is.

Vertaling naar dit bestemmingsplan:

- niet van toepassing.

4.4 Geluidshinder

- Zonder maatregelen ondervindt het park ernstige geluidshinder van met name de A12/A50 en in mindere mate van de Koningsweg (N311). Het realiseren van nieuwe recreatiewoningen is binnen een deel van het park dan ook niet mogelijk omdat de geluidsbelasting hoger ligt dan 58 dB en dit geen aanvaardbaar akoestisch klimaat wordt geacht.
- Met de realisatie van een geluidsscherm van 2 m hoog langs de N311 en afschermende bebouwing van 9 of 10 m hoog aan de zijde van de A12/A50 kan de geluidsbelasting worden gereduceerd. De geluidsbelasting bedraagt dan maximaal 58 dB. Omdat andere of aanvullende maatregelen niet mogelijk zijn omdat zij overwegende bezwaren van landschappelijke, ecologische en financiële aard ontmoeten, wordt het akoestisch klimaat aanvaardbaar geacht. In 2015 zal het enkellaags ZOAB op de A12 worden vervangen door dubbellaags ZOAB. Dat leidt tot een aanzienlijke daling van de geluidshinder.

Waarborgen in het bestemmingsplan:

- aanleg van een geluidswerende voorziening in de vorm van een gebouwencomplex langs de zuidwestzijde van het plangebied ter plaatse van de nieuwe recreatiewoningen;
- aanleg van een geluidsscherm langs de Koningsweg.

4.5 Luchtkwaliteit

- De ontwikkeling draagt niet in betekenende mate bij aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen.
- Er wordt ruimschoots voldaan aan de luchtkwaliteitsnormen.

Vertaling naar dit bestemmingsplan:

- niet van toepassing.

4.6 Externe veiligheid

- Er wordt voldaan aan de normen voor het plaatsgebonden risico.
- In de omgeving zijn geen risicovolle bronnen aanwezig waar sprake is van een groepsrisico: er treden op dit vlak dan ook geen effecten op.
- De opstelling van de propaantank op het terrein van DroomPark Hooge Veluwe wijzigt niet. De nieuwe recreatieobjecten worden buiten de risicocirkel van 25 m van het vulpunt van de tank geplaatst.
- Ten noorden van het plangebied is een buisleiding gelegen. De Pijpleiding van de Defensie Organisatie beschikt over een PR 10^{-6} -contour van 0 m. Daarmee vormt de leiding geen belemmering voor de ontwikkeling van het DroomPark.
- Ten zuiden van het plangebied is een route gevaarlijke stoffen aanwezig op de A12/A50. Uit de gegevens van het Basisnet blijkt dat het groepsrisico als gevolg van de A12/A50 niet zorgt voor een overschrijding van de oriëntatiewaarde. Ten gevolge van de ontwikkeling neemt de personendichtheid en daarmee het groepsrisico niet toe.
- In bijlage 3 is een verantwoording groepsrisico opgenomen.

Vertaling naar dit bestemmingsplan:

- nieuwe recreatieobjecten zijn uitsluitend buiten de risicocirkel van 25 m van het vulpunt van de tank toegestaan.

4.7 Kabels en leidingen

- Er zijn geen planologisch relevante leidingen aanwezig.

Vertaling naar dit bestemmingsplan:

- niet van toepassing.

4.8 Bodem en grondwater

- Het grondverzet dat plaatsvindt in het kader van de realisatie van de plannen betreft beperkte ontgravingen en ophogingen. Als gevolg daarvan is de grondbalans neutraal.
- Demping en bodemafdichting is niet aan de orde in het kader van de ontwikkeling.
- Ontgravingen vinden plaats tot een maximumdiepte van 0,7 m ten opzichte van het maaiveld ten behoeve van funderingen, (mogelijk) een met folie af te dichten kunstmatig ven en verdiepte ligging van parkeerplaatsen om deze uit het zicht te onttrekken. Alle vrijgekomen grond wordt binnen de inrichting verwerkt.
- Uit bodemonderzoek (2006 en maart 2014) blijkt dat in de bovengrond verhoogde gehalten extraheerbare organische halogenen, polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK en minerale olie), zink, lood en PCB zijn aangetroffen, maar dat deze niet zorgen voor een overschrijding van de tussenwaarde of maximale waarde voor de functie wonen. Aanvullend onderzoek is daarom niet noodzakelijk.
- Het freatisch grondwater bevindt zich op een diepte van meer dan 5,0 m -mv. Onderzoek van het freatisch grondwater is conform NEN-5740 buiten beschouwing gelaten.
- Het plangebied ligt in het grondwaterbeschermingsgebied La Cabine. Er zijn echter geen maatregelen noodzakelijk omdat het toekomstige programma met maximaal 377 eenheden het reeds planologisch mogelijke aantal eenheden van 495 stacaravans niet overschrijdt.
- Alle eenheden worden op de vuilwaterriolering aangesloten. Regenwater wordt afgekoppeld en infiltreert in de bodem, ook het regenwater van de halfverharde wegen en parkeerplaatsen. Een en ander verschilt niet van de huidige situatie. Het hemelwater van centrale parkeerplaatsen zal worden opgevangen en worden gefilterd voordat het in de bodem kan infiltreren. Bij vernieuwing van het buitenzwembad worden (zo nodig) aanvullende voorzieningen getroffen om te voorkomen dat gechloreerd water in de bodem terecht kan komen.

De beoogde ontwikkeling heeft geen negatieve milieugevolgen voor de aspecten bodem en water voor wat betreft bodemopbouw, bodemkwaliteit, grondwater, waterkwaliteit en waterberging.

Vertaling naar dit bestemmingsplan:

- voor het gehele plangebied geldt de dubbelbestemming Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied.

4.9 Natura 2000

- Door de aanlegwerkzaamheden in de wintermaanden uit te voeren is er geen effect op vrijwel alle kwalificerende habitatsoorten en broedvogels. Eventuele verstoringseffecten met betrekking tot de ook 's winters in de omgeving aanwezige en actieve zwarte specht zijn verwaarloosbaar klein.
- Uitstraling van licht en geluid in de toekomstige situatie zal als gevolg van de inrichting en het gebruik van het terrein beperkt blijven, ook in vergelijking met de huidige situatie. Het effect op de instandhoudingsdoelen van de Veluwe is verwaarloosbaar klein.

- De herontwikkeling van DroomPark Hooge Veluwe leidt ten opzichte van de referentiesituatie niet tot een toename van stikstofdepositie op het Natura 2000-gebied Veluwe. Vermestings- en verzuringseffecten en daarmee een effect op het behalen van de instandhoudingsdoelen van het Natura 2000-gebied Veluwe als gevolg van deze ontwikkeling kunnen daarom worden uitgesloten.
- Het aantal recreatieve eenheden en slaapplekken in het plangebied zal in de toekomst licht dalen ten opzichte van de huidige situatie. De recreatiedruk op de omgeving zal in het kwetsbare zomerhalfjaar niet toenemen, maar ongeveer gelijk blijven. In de meest kwetsbare zomerperiode is er ecologisch gezien dus geen sprake van een verandering. De licht stijgende recreatiedruk in het winterhalfjaar beïnvloedt alleen de mogelijkheid in de omgeving aanwezige zwarte specht. Dit effect is verwaarloosbaar klein.

Vertaling naar dit bestemmingsplan:

- maximum aantal recreatieve slaapplekken (via beperking aantal chalets, recreatiewoningen, groepsverblijven, recreatieappartementen en oppervlak van bebouwing);
- groene randen;
- aaneengesloten bos van enige omvang.

4.10 Overige natuuraspecten

- De kolonieplaats van vleermuizen en de kolonie huismussen in restaurant Het Boshuis worden niet aangetast, omdat dit gebouw in stand wordt gehouden.
- Door de werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren, wordt ook verstoring van broedvogels voorkomen. Voor zover sprake is van compensatie van EHS, vindt dit in het plangebied plaats.
- Ondanks dat het gebouwencomplex tot een insnijding in bestaand bos leidt, is de insnijding van deze vorm van akoestische afscherming relatief gering, mede doordat het pand deels op open terrein wordt gerealiseerd. Alternatieven voor de benodigde akoestische afscherming leiden tot een veel grotere insnijding in bospercelen. Bovendien geldt dat, voor zover sprake is van compensatie van het Gelders Natuurnetwerk (GNN), deze adequaat worden gecompenseerd.
- Negatieve effecten op overige matig en zwaar beschermde soorten en het GNN kunnen worden uitgesloten.

Vertaling naar dit bestemmingsplan:

- compensatie van bestaand bos met een factor 1,66, te realiseren in eenheden van een minimaal 1.200 m² aaneengesloten bos;
- compensatie van boseenheden conform de Omgevingsvisie en de Ruimtelijke Verordening Gelderland dan wel de gemeentelijke spelregels natuurcompensatie;
- compensatie vooraf of hooguit een jaar na kap;
- het vellen, rooien en beschadigen van houtgewassen met een boswaarde en grotere bomen alleen op basis van een omgevingsvergunning.

4.11 Landschap en cultuurhistorie

- Aangezien de herontwikkeling gericht is op de inrichting van het terrein zelf, verandert het landschap rondom niet. Een verbeterde landschappelijke inpassing langs de randen van het park zorgt er voor dat het park vanaf de Koningsweg minder zichtbaar zal worden. Ook een betere inpassing aan de zuidzijde wordt nagestreefd in de vorm van een 2 m brede haag op de bestaande standplaatsen met stacaravans.
- Op het terrein staat een bunker die in de Tweede Wereldoorlog is gebouwd en behoort tot het gebouwencomplex van het vluchtgeleidingscentrum Diogenes. In deze voormalige barak/bunker is parkrestaurant 'Het Boshuis' gevestigd.
- Met de landschappelijke inrichting op het park zelf wordt aangesloten bij het landschap in de

omgeving, waardoor het park zich ontwikkelt tot een onderdeel van het Veluwelandschap.

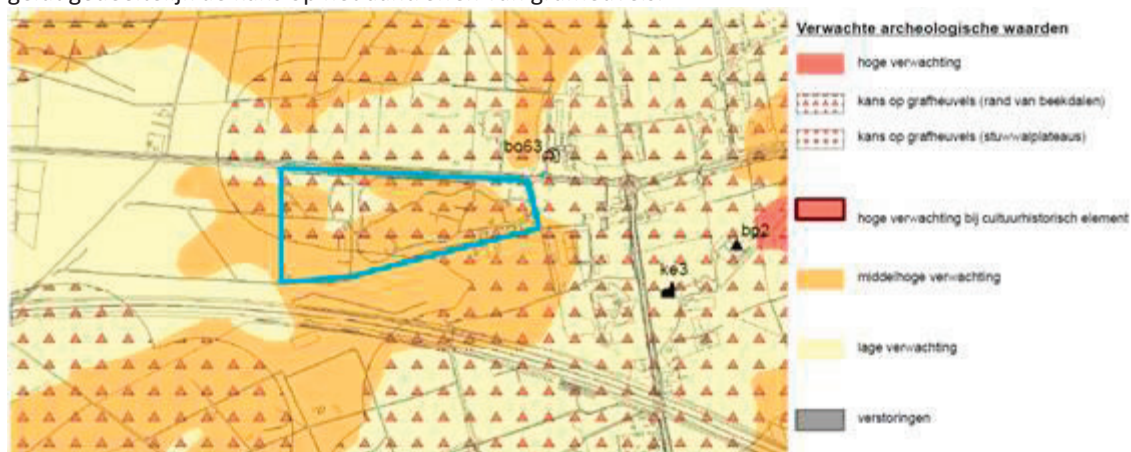
- De beoogde ontwikkeling heeft geen negatieve effecten op het landschapsbeeld, de landschappelijke structuur of de beleving van het landschap in de omgeving. Negatieve effecten op het Nationaal Landschap Veluwe zijn geheel uit te sluiten.
- Er zijn geen effecten op cultuurhistorisch waardevolle elementen en kenmerken.

Vertaling naar dit bestemmingsplan:

- versterking groene bosrand langs de Koningsweg door een directe bestemming op de verbeelding (plankaart);
- verbetering landschappelijke inpassing langs zuidzijde door aanduiding bos ten behoeve van een in te planten groenstrook.

4.12 Archeologie

Op basis van de archeologische waarden- en beleidskaart van de gemeente Arnhem gelden ter plaatse van het plangebied verschillende archeologische verwachtingswaarden. Op onderstaand figuur 4.1 is duidelijk te zien dat voor het plangebied een middelhoge tot lage verwachtingswaarde geldt. Daarnaast geldt gedeeltelijk de kans op het aantreffen van grafheuvels.



Figuur 4.1 Uitsnede gemeentelijke archeologische verwachtingskaart (plangebied blauw omkaderd)

Om uit te sluiten of in het plangebied archeologische waarden aanwezig zijn, is in februari 2014 door een gekwalificeerd archeologisch onderzoeksbureau een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. Dit zal worden gevolgd door een inventariserend veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek. Dit verkennend booronderzoek kan pas plaatsvinden nadat detectie en benadering van niet-gesprongen explosieven heeft plaatsgevonden (medio oktober/november 2014). De resultaten van het onderzoek zullen voor het ter vaststelling aanbieden van het bestemmingsplan aan de gemeenteraad worden toegevoegd.

Waarborgen in het bestemmingsplan:

- Om de archeologische waarden te beschermen is in dit bestemmingsplan een beschermde regeling opgenomen die ertoe leidt dat bij bodemwerkzaamheden vanaf een bepaalde diepte en/of omvang eerst archeologisch onderzoek dient plaats te vinden, voordat die werkzaamheden mogen worden uitgevoerd.

4.13 Niet gesprongen explosieven

Op basis van het historisch vooronderzoek van IDDS blijkt op basis van de geraadpleegde literatuur dat er binnen het plangebied diverse aanwijzingen zijn op de aanwezigheid van nog niet gesprongen conventionele explosieven. De locatie is daarmee aan te merken als verdacht. Een detectieonderzoek dient uitgevoerd te worden indien men voornemens is grondroerende werkzaamheden uit te voeren. Dit detectieonderzoek is gepland om medio oktober/november te worden uitgevoerd. De resultaten van het onderzoek zullen voor het ter vaststelling aanbieden van het bestemmingsplan aan de gemeenteraad worden toegevoegd.

4.14 Eindconclusie

De herontwikkeling van DroomPark Hooge Veluwe veroorzaakt geen negatieve milieueffecten op de omgeving. Een volwaardige projectmer-procedure is om die reden niet wenselijk of noodzakelijk.

Hoofdstuk 5 Planbeschrijving en -verantwoording

5.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op de bestaande situatie, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het opstellen van het bestemmingsplan: de verbeelding (plankaart) en de regels. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de opzet van dit bestemmingsplan. Daarnaast worden de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels verantwoord.

5.2 Opzet van de regels

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De Standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012) is verplicht.

De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 maakt het mogelijk bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. Vergelijkbare bestemmingsplannen leiden tot een betere dienstverlening en tot een effectievere en efficiëntere overheid.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- a. Inleidende regels (begripsbepalingen en wijze van meten);
- b. Bestemmingsregels;
- c. Algemene regels (onder andere afwijkingen);
- d. Overgangs- en slotregels.

5.2.1 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

- a. Artikel 1: Begrippen
In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen, voor een eenduidige interpretatie van deze begrippen.
- b. Artikel 2: Wijze van meten
Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

5.2.2 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de verschillende bestemmingen die voorkomen in het plangebied. Voor ieder gebied op de verbeelding is de bestemming aangegeven.

Deze bestemmingen zijn in de regels onderverdeeld in onder andere:

- a. Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- b. Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage etc.);

- c. Afwijken van de gebruiks- en bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemmingen en bouwregels;
 - d. Verboden gebruik: welke vormen van gebruik zijn uitgesloten.
- In paragraaf 5.3.2 worden de verschillende bestemmingen toegelicht en wordt ook per bestemming aangegeven waarom voor bepaalde gronden voor deze is gekozen.

5.2.3 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- a. Artikel 7: Anti-dubbeltelregel
Deze regel bepaalt dat er niet twee keer voor eenzelfde locatie een bouwplan kan worden ingediend.
- b. Artikel 8: Algemene bouwregels
In dit artikel zijn algemeen geldende bouwregels opgenomen.
- c. Artikel 9: Algemene gebruiksregels
In dit artikel is expliciet benoemd dat permanente bewoning niet is toegestaan.
- d. Artikel 10: Algemene afwijkingsregels
In dit artikel worden de voorwaarden beschreven waaronder kan worden afgeweken van een bestemmingsregel. Deze afwijkingen kunnen worden toegepast op alle bestemmingen in het bestemmingsplan. De afwijkingen die uitsluitend gelden voor een bepaalde bestemming zijn in het betreffende artikel van die bestemming opgenomen.
- e. Artikel 11: Overige regels
In de regels van een bestemmingsplan wordt in een (toenemend) aantal gevallen met verwijzing naar een (andere) wettelijke regeling een procedure, een begrip en/of een functie uit die andere regeling van toepassing verklaard. De van toepassing verklaarde wettelijke regeling geldt zoals deze luidt op het moment van de vaststelling van het plan. Wijziging van de wettelijke regeling na de vaststelling van het bestemmingsplan zou anders zonder Wro-procedure een wijziging van het bestemmingsplan met zich mee kunnen brengen.
In dit artikel is verder de compensatie van de aanwezige bomen en van bos geregeld. In de volgende paragraaf wordt hier nader op ingegaan.

5.2.4 Overgangs- en slotbepalingen

In hoofdstuk 4 staan de overgangs- en slotbepalingen. In de overgangsbepalingen is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan.

5.3 Verantwoording van de regels

5.3.1 Algemeen

In de volgende paragrafen worden de opgenomen bestemmingen nader onderbouwd.

Oppervlak bos en compensatie bij kap (artikel 12.2)

Voor het plangebied geldt dat de herontwikkeling van het recreatiepark gepaard dient te gaan met een vergroening van het park. Deze vergroening heeft in dit plan voor een gedeelte een aangewezen plek gekregen. De overige vergroening vindt elders in het plangebied plaats. De exacte locatie daarvan zal afhankelijk zijn van de ontwikkeling van het terrein.

De regeling voor de realisatie en bescherming van groen/bos op het recreatiepark kent verschillende elementen:

1. boscompensatie;
2. aanleg van bos over een oppervlak van 1.200 m² waarmee een kwaliteitsslag op het park wordt behaald;

3. versterking van de landschappelijke inpassing aan de noord- en zuidzijde van het park (op de verbeelding is hier de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - 1' opgenomen);
4. vergunningstelsel voor het kappen van bomen/verwijderen van houtopstanden binnen de bestemming Bos;
5. vergunningstelsel voor het vellen, rooien en beschadigen van houtgewassen binnen de bestemming Recreatie voor zover:
 - a. het bomen betreft met een diameter van ten minste 25 cm op 1,3 m hoogte (conform de Gemeentelijke Spelregels Groencompensatie (2006));
 - b. het bomen/houtopstanden betreft die op grond van de compensatieplicht zijn aangelegd.

Boscompensatie

Het plan kent een complexe regeling voor het compenseren van het kappen van bos. Het te kappen areaal bos is voorzien aan de westzijde van het terrein, alwaar een deel van het gebouwencomplex wordt gebouwd (binnen de bestemming Bos). Verder zal her en der op het recreatieterrein worden gekapt om de beoogde verkaveling te kunnen realiseren (binnen de bestemming Recreatie).

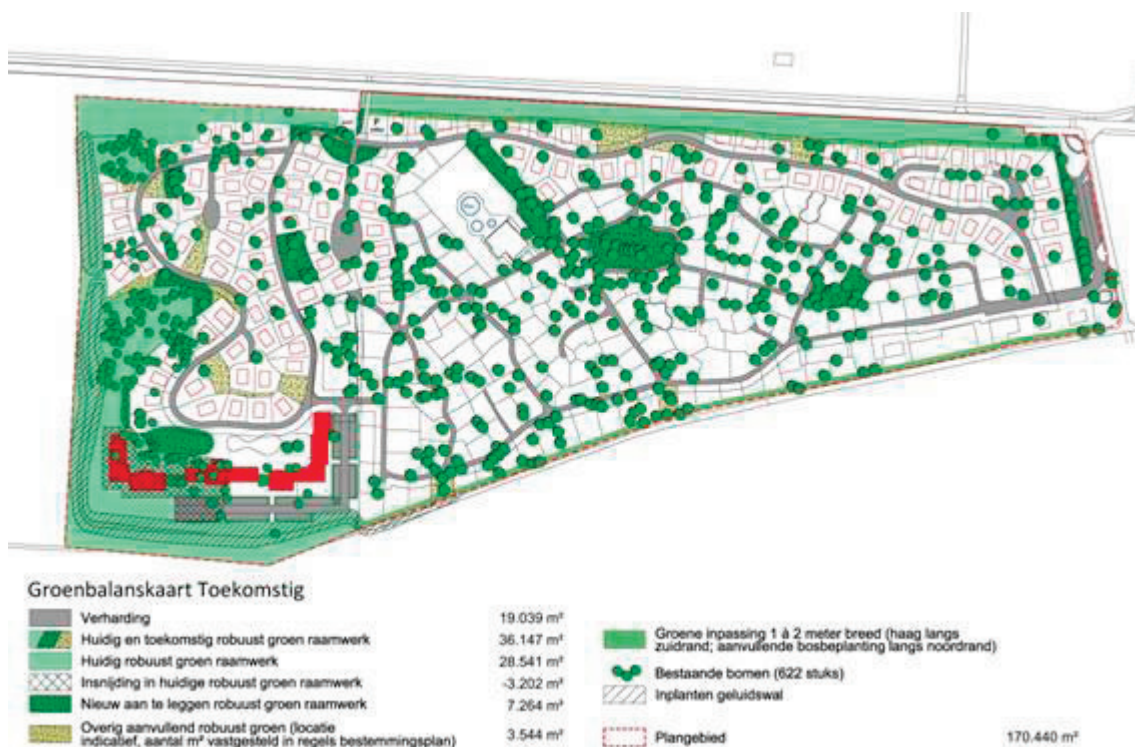
Voor te kappen bos binnen de bestemming Bos gelden de volgende uitgangspunten (artikel 12.2):

- gekapt areaal bos wordt met een oppervlaktefactor van 1,66 gecompenseerd;
- compensatie vindt plaats op het park, binnen de bestemming Recreatie, waarbij een voorkeur is aangeduid voor de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van bos - zoekgebied boscompensatie';;
- compensatie wordt evenredig over het park verdeeld; daartoe zijn op de verbeelding de aanduidingen 'specifieke vorm van bos 1 t/m 3' opgenomen; er geldt geen verplichte volgorde die moet worden aangehouden bij de aanleg van compensatiebos;
- wel geldt dat in de eindsituatie per aanduiding in ieder geval één cluster van aaneengesloten bos is aangelegd, waarvan het oppervlak in de eindsituatie ten minste 1.200 m² bedraagt per cluster; of deze oppervlakte in de eindsituatie wordt behaald, zal afhankelijk zijn van de hoeveelheid bos die wordt gekapt;
- om ervoor te zorgen dat daadwerkelijk clusters van ten minste 1.200 m² ontstaan, is voorgeschreven dat pas met een tweede, derde, vierde (etc.) cluster mag worden gestart, indien het/de voorgaande cluster(s) ten minste een oppervlak van 1.200 m² beslaan;
- zodra 3 clusters van 1.200 m² zijn aangelegd, staat het vrij om de bestaande clusters te vergroten, dan wel een nieuw cluster aan te leggen;
- compensatie van gekapt oppervlak dient ofwel vooraf dan wel hooguit binnen drie jaar na kap plaats te vinden. Op het moment dat aanplant van bosareaal/boom plaatsvindt, voordat bosareaal/boom is gekapt, geldt het reeds aangeplante bosareaal/boom uiteraard als compensatie.

Voor te kappen bos binnen de bestemming Recreatie gelden de volgende uitgangspunten (artikel 12.2):

- compensatie van gekapt areaal bos vindt plaats overeenkomstig de Omgevingsvisie en de Ruimtelijke Verordening Gelderland; dit betekent in de praktijk dat de oppervlaktefactor afhankelijk zal zijn van de leeftijd van de te kappen bomen en van het type bomen;
- compensatie van gekapt oppervlak dient ofwel vooraf dan wel hooguit binnen drie jaar na kap plaats te vinden. Op het moment dat aanplant van bosareaal/boom plaatsvindt, voordat bosareaal/boom is gekapt, geldt het reeds aangeplante bosareaal/boom uiteraard als compensatie.

Verder is de bescherming van de clusters bos die binnen de bestemming Recreatie als compensatie worden gerealiseerd geregeld. Dat gebeurt in artikel 4.5.1 (omgevingsvergunning vereist) en artikel 4.5.3 (aaneengesloten hoeveelheid boscompensatie moet in stand blijven).



Figuur 5.1 Groenbalans met bestaand en (indicatie) nieuw groen

5.3.2 Afzonderlijke bestemmingen

Artikel 3 Bos

De omvang en ligging van het bestaande robuuste groene raamwerk van het terrein is door middel van de bestemming 'Bos' vastgelegd. Deze bestemming geldt voor de bestaande te behouden bospercelen aan de westzijde van het park alsook de groene inpassingsrand langs de Koningsweg. Binnen deze bestemming is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke-bouwaanduiding - 2' de realisatie van een gebouwencomplex ten behoeve van bedrijfsmatige exploitatie van verblijfsrecreatie en dagrecreatie mogelijk. Ook kunnen hier maatschappelijke functies worden uitgeoefend (voor meer uitleg zie onder artikel 4). Hieraan ondergeschikt is dagrecreatie en horeca mogelijk. Het gaat daarbij om de in het gebouwencomplex onder te brengen faciliteiten zoals een theehuis, een kleinschalige wellness en een bibliotheek. De bestemming laat een geluidsscherm langs de Koningweg toe van maximaal 2 m hoog.

Artikel 4 Recreatie

Verblijfsrecreatie, centrale voorzieningen en maatschappelijke voorzieningen

Het grootste deel van het plangebied is voorzien van de bestemming 'Recreatie'. Binnen de bestemming is bedrijfsmatige exploitatie van verblijfsrecreatie mogelijk en zijn centrale voorzieningen en bedrijfswoningen mogelijk. In artikel 1 is gedefinieerd wat onder centrale voorzieningen wordt verstaan. Het betreft onder meer het zwembad, speel- en sportvoorzieningen, de receptie, kantoorruimte en dergelijke. Ondergeschikt aan deze functies is ook dagrecreatie en horeca mogelijk. Conform de vigerende planologische mogelijkheden zijn vier bedrijfswoningen toegestaan. Daarnaast kunnen ook maatschappelijke functies in het gebouwencomplex worden ondergebracht. Hierbij moet met name worden gedacht aan 'lichte' maatschappelijke functies, zoals een huisarts, dagopvang en fysiotherapie ten behoeve van zorgbehoevende verblijfsrecreanten.

Permanente bewoning uitgesloten

Permanente bewoning van objecten wordt voorkomen doordat alleen bedrijfsmatige exploitatie van verblijfsrecreatie is toegestaan. In artikel 1 is gedefinieerd dat verblijfsrecreatie recreatief nachtverblijf betreft waarbij de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben.

Drie typen bebouwing

De bestemming maakt onderscheid tussen drie typen bebouwing:

- a. losse recreatieve overnachtingseenheden;
- b. een gebouwencomplex;
- c. overige gebouwen ten behoeve van centrale voorzieningen.

Losse recreatieve overnachtingseenheden

De volgende maximale aantallen zijn toegestaan:

- a. 117 recreatiewoningen, waarvan ten hoogste 24 bestemd voor mindervaliden. De mindervaliden recreatiewoningen kennen een groter oppervlak zodat deze voor de doelgroep geschikt zijn;
- b. 180 kampeermiddelen. Door middel van het begrip kampeermiddel is duidelijk gemaakt dat dit een brede invulling kan krijgen, van tent tot (sta)caravan, zolang voor deze kampeermiddelen op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) geen vergunning voor bouwen is vereist (maximaal 70 m² bouwoppervlak en maximaal 5 m hoog);
- c. 15 groepsaccommodaties. Een groepsaccommodatie is een (al dan niet zelfstandige) ruimte geschikt voor (de overnachting van) een groep van gemiddeld 16 personen; van de 15 groepsaccommodaties kunnen maximaal 5 stuks buiten het gebouwencomplex worden gerealiseerd.

In een tabel in de regels is overzichtelijk gemaakt welke oppervlaktematen en hoogtematen voor de verschillende typen overnachtingseenheden gelden. Daarnaast geldt steeds dat het grondoppervlak van de overnachtingseenheden ten hoogste 25% van de kavel mag omvatten, zodat het park een open karakter behoudt. Het gebouwencomplex mag ten hoogste 20% van de kavel omvatten. Vanuit brandveiligheid geldt dat er in principe een minimale afstand tot de kavelgrens moet worden aangehouden.

Conversietabel

Het is toegestaan om de hierboven genoemde aantallen onderling uit te wisselen. In artikel 4.2.2 is hiertoe een conversietabel opgenomen. Indien bijvoorbeeld 14 in plaats van 15 groepsaccommodaties worden gerealiseerd, is het mogelijk om 3 extra recreatiewoningen te bouwen. Daarnaast is het ook mogelijk om de toegestane aantallen te benutten voor kampeermiddelen. Alhoewel in de eindsituatie geen toeristische standplaatsen voor kampeermiddelen meer op het terrein aanwezig zullen zijn, zullen in de aanloop naar deze eindsituatie dergelijke standplaatsen op het terrein nog aanwezig zijn. Via de conversietabel is geregeld dat deze standplaatsen vooralsnog mogelijk blijven zolang het hierboven genoemde en in de regels vastgelegde maximale programma niet gerealiseerd is. De conversietabel is echter vooral opgenomen om op de ontwikkelingen in de markt te kunnen inspelen. De snelheid waarmee de herontwikkeling van het park plaatsvindt is immers geheel afhankelijk van de draagkracht van de markt. Indien gaandeweg de marktbehoefte wijzigt en er bijvoorbeeld meer behoefte is aan stacaravans dan aan recreatiewoningen, maakt de conversietabel het mogelijk om stacaravans in plaats van recreatiewoningen te ontwikkelen. Toepassen van de conversietabel kan niet leiden tot een verslechtering van de ruimtelijke kwaliteit. Die is namelijk te allen tijde gewaarborgd door de in artikel 4.2.1 onder a vastgelegde voorwaarden dat maximaal 25% van de kavel mag worden bebouwd en 25% van de kavel mag worden verhard.

Een andere reden voor de conversietabel is dat op deze wijze de maximum verkeersgeneratie en recreatiedruk van het park te allen tijde gelijk blijft. De in de conversietabel opgenomen verhoudingen zijn hierop namelijk afgestemd. Dit is van belang vanuit onderbouwing van de aanvaardbaarheid van de met de ontwikkeling samenhangende effecten op de omgeving.

Op elk willekeurig moment kan in het kader van handhaving het maximale programma dat dit bestemmingsplan toestaat worden getoetst, door uit te gaan van de maximum aantallen in artikel 4.2.1 onder a en onder f en toepassing van de conversietabel, waar wordt afgeweken van deze aantallen.

In het plan is een afwijkingsregel opgenomen waarmee onder voorwaarden het oppervlak van een

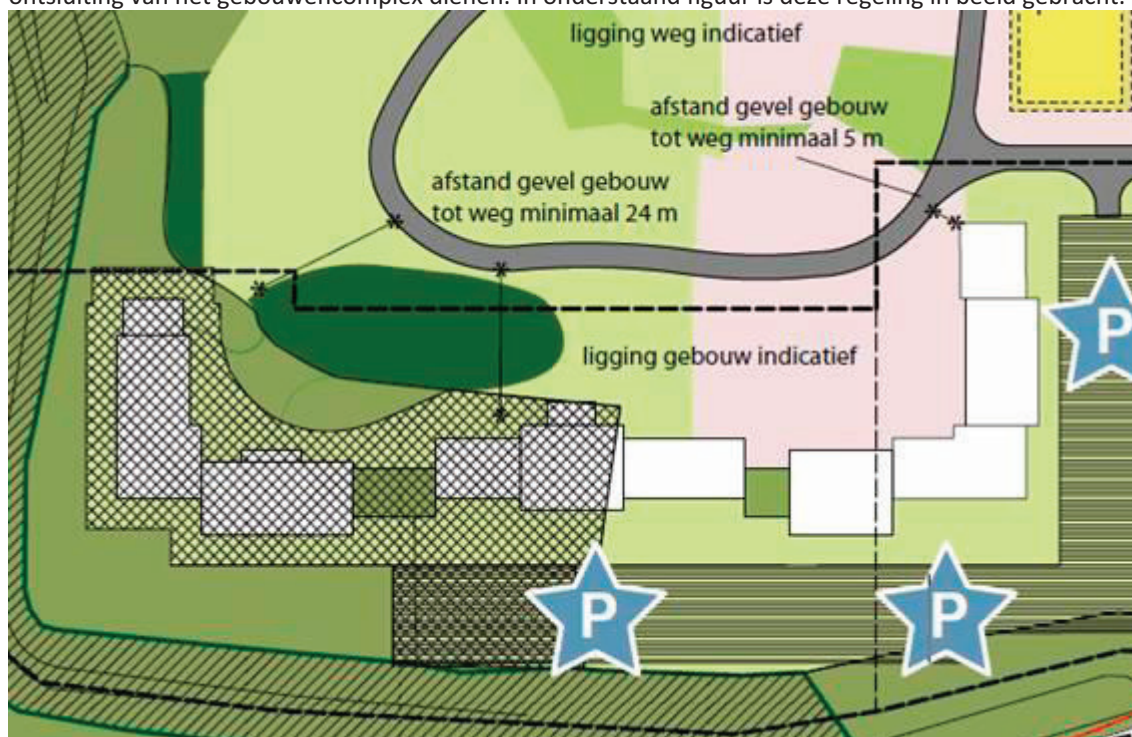
(mindervalide) recreatiewoning kan worden vergroot.

Het gebouwencomplex en specifieke bouwaanduiding 1 en 2

Op de verbeelding (plankaart) is door middel van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' duidelijk gemaakt waar dit complex is toegestaan; het complex is deels in de bestemming 'Bos' toegestaan, namelijk daar waar de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' is opgenomen. Het gebouwencomplex heeft een footprint van maximaal 2.600 m² en een goot/bouwhoogte van 8/10 m. Binnen het gebouwencomplex zijn maximaal 65 recreatieappartementen en 15 groepsaccommodaties toegestaan. Overigens geldt voor groepsaccommodaties dat er op het hele park in totaal 15 zijn toegestaan. De groepsaccommodaties die zodoende buiten het gebouwencomplex als losse eenheden worden opgericht, worden in mindering gebracht op het aantal dat in het gebouwencomplex is toegestaan, en vice versa.

De uitwisseling tussen type objecten – zoals beschreven onder het voorgaande kopje – geldt ook voor overnachtingseenheden in het gebouwencomplex. Hierbij geldt als beperking dat recreatieappartementen uitsluitend in het gebouwencomplex kunnen worden gerealiseerd. Wel geldt dat op het moment dat er bijvoorbeeld 60 in plaats van 65 appartementen worden gebouwd, er 5 extra recreatiewoningen op het terrein kunnen worden gebouwd.

Verder geldt dat het gebouwencomplex op een minimale afstand van interne doorgaande wegen (wegen die op het recreatieterrein zelf worden aangelegd) moet komen te liggen. Hiertoe is bepaald dat deze afstand ten minste 3 maal de goothoogte van het gebouwencomplex dient te bedragen. Hierop is één uitzondering gemaakt. Deze uitzondering houdt in dat de oostelijke vleugel van het gebouwencomplex dichter op interne doorgaande wegen mag komen te liggen, namelijk tot 5 m afstand. Op de verbeelding is dit via de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' inzichtelijk gemaakt. Het gaat hierbij overigens expliciet om doorgaande interne wegen en dus niet wegen die enkel ter ontsluiting van het gebouwencomplex dienen. In onderstaand figuur is deze regeling in beeld gebracht.



Figuur 5.2. Afstand tussen gebouwencomplex en interne doorgaande wegen

Bestaande chalets op kleine percelen

Om te voorkomen dat bestaande recreatieve verblijfseenheden worden wegbestemd, omdat deze niet aan de maatvoeringsvereisten kunnen voldaan (denk aan de voorwaarde dat slechts 25% van het

perceel mag worden bebouwd), is in de regels expliciet bepaald dat voor bestaande bebouwde percelen geldt, dat het bestaande bebouwingspercentage als maximum geldt. Zie de regeling in artikel 8.2.

Overige gebouwen

Op het park zijn naast het gebouwencomplex en de losse recreatieve overnachtingseenheden ook gebouwen toegestaan voor functies als het zwembad, sportactiviteiten, een receptie, etc. Het totale oppervlak van deze gebouwen op het terrein mag maximaal 2.700 m² beslaan. De goot/bouwhoogte per gebouw is maximaal 8/10 m, waarbij geldt dat voor spel- en sportvoorzieningen een hoogte van 12 m geldt (denk aan glijbanen etc.). In het plan is een afwijkingsregel opgenomen waarmee onder voorwaarden het oppervlak van deze overige gebouwen kan worden vergroot.

De aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - 1' en 'specifieke bouwaanduiding - 3'

Binnen de bestemming 'Recreatie' is de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - 1' opgenomen. Deze gronden dienen een bosachtige invulling te krijgen, maar mogen tevens worden gebruikt als tuin bij recreatiewoningen en objecten. Het bebouwen van deze gronden (gebouwen en overkappingen) is niet toegestaan. Bestaande bebouwing mag gehandhaafd blijven. Echter, indien op het perceel een nieuw recreatieverblijf wordt gebouwd, dient de bebouwing op dat perceel binnen de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - 1' te worden verwijderd.

In het verlengde hiervan is de 'specifieke bouwaanduiding- 3' van belang. Deze ligt langs de zuidelijke rand van het terrein en heeft tot doel te regelen dat recreatiewoningen niet binnen circa 10 m van de terreingrens worden gerealiseerd (de begrenzing is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan). Andere recreatieverblijven (zoals stacaravans) zijn wel toegestaan.

Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

Afscherming van erven en/of afscherming in het kader van privacy vindt in principe plaats door middel van beplanting, om een natuurlijke uitstraling te garanderen. In incidentele gevallen zijn gebouwde erfafscheidingen dan wel afscheidingen ten behoeve van privacy wenselijk (bijvoorbeeld om een hond dan wel kinderen binnen de erfgrens te houden). Dergelijke scheidingen mogen niet hoger zijn dan 0,8 m en dienen groen te worden ingepast.

Aanlegvergunningstelsel

Voor het kappen/rooien van bomen en opgaand groen binnen de ter compensatie aangelegde clusters is een vergunning benodigd. Verder geldt voor bomen met een diameter van 25 cm of meer dat altijd een vergunning is benodigd voordat tot kap over mag worden gegaan.

Overige vergunningplichtige activiteiten betreffen het verhogen/verlagen van gronden en de aanleg van verharding. Een uitzondering op deze vergunningplicht is van toepassing indien de betreffende werkzaamheden in overeenstemming zijn met het in maart 2014 vastgestelde masterplan Herontwikkeling Hooge Veluwe. Voor het aanleggen van verhardingen geldt bovendien een marge van 10% ten opzichte van het masterplan.

Waarde - Archeologie 1 en 2

Conform het gemeentelijk archeologiebeleid zijn ter bescherming van de te verwachten archeologische waarden de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 1' (= middelhoge verwachting) en 'Waarde - Archeologie 2' (= lage verwachting) opgenomen.

Hoofdstuk 6 Exploitatie

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

Voor de herontwikkeling van het recreatiepark heeft de gemeente met de initiatiefnemer een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten waarin de (financiële) afspraken over het project zijn vastgelegd, inclusief kostenverhaal. Deze overeenkomst wordt aangemerkt als anterieure overeenkomst (artikel 6.24 Wro).

In de overeenkomst zijn onder meer de volgende aspecten geregeld:

- de ontwikkeling wordt gerealiseerd en bekostigd door de initiatiefnemer;
- de initiatiefnemer draagt de kosten voor de procedurele aspecten, zoals plankosten, onderzoeken en procedures (inclusief de door de gemeente te maken kosten);
- een planschadeovereenkomst maakt ook deel uit van deze overeenkomst.

Voor de gemeente zijn aan de uitvoering van het plan geen financiële risico's verbonden omdat de initiatiefnemer alle kosten voor zijn rekening neemt.

De gemeente heeft daarnaast vastgesteld dat de initiatiefnemer beschikt over specifieke kennis, ervaring, capaciteit en financiële middelen die noodzakelijk zijn voor de beoogde gebiedsontwikkeling.

Uit het bovenstaande blijkt dat de economische uitvoerbaarheid van het recreatiepark Hooge Veluwe gewaarborgd is.

6.2 Wettelijke verplichting voor het opstellen van een exploitatieplan

Artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: 'Wro') bepaalt dat de gemeenteraad, als er sprake is van één of meerdere aangewezen bouwplannen, verplicht is een exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van grondexploitatie niet anderszins is verzekerd;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c 4°, respectievelijk 5° Wro noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, respectievelijk b, c of d Wro noodzakelijk is.

Met DroomParken is een anterieure overeenkomst over de grondexploitatie gesloten. De kosten die de gemeente maakt bij het mogelijk maken van de ontwikkeling bestaan uit proceskosten. Via de anterieure overeenkomst wordt ervoor gezorgd dat deze kosten door de ontwikkelaar worden gedragen. In een anterieure overeenkomst is het verhaal van deze kosten geregeld. Het bepalen van een tijdvak is niet noodzakelijk; het stellen van eisen en regels of een uitwerking van regels, is evenmin noodzakelijk.

Het verhaal van kosten voor de ontwikkeling van het recreatiepark is middels een anterieure overeenkomst verzekerd. Het is om die reden niet noodzakelijk een exploitatieplan vast te stellen.

Hoofdstuk 7 Procedure

In het kader van het overleg als bedoeld ingevolge artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zal het concept ontwerpbestemmingsplan 'DroomPark Hooge Veluwe' worden voorgelegd aan de wettelijke overlegpartners. De resultaten uit dit vooroverleg zullen worden verwerkt in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan.



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

Het bestemmingsplan DroomPark Hooge Veluwe met identificatienummer NLIMRO.0202.BPHoogeVeluwe-CO01 van de gemeente Arnhem.

1.2 bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 aanduiding

Een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik of het bebouwen van deze gronden.

1.4 aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 bebouwing

Eén of meer gebouwen of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.6 bebouwingspercentage

Een op de verbeelding of in de regels aangegeven percentage dat de grootte van een gedeelte van een bestemmingsvlak of gedeelte van een bouwvlak aangeeft dat ten hoogste mag worden bebouwd;

1.7 bedrijf

Een onderneming of gedeelte van een onderneming, die een organisatorisch zelfstandige eenheid vormt en is gericht op de productie of de afzet van goederen of de verlening van diensten, hieronder begrepen ondernemingen of gedeelten van ondernemingen, die door of vanwege de overheid worden geleid.

1.8 bedrijfsmatige exploitatie

Beheer en/of exploitatie door een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon.

1.9 bedrijfswoning / dienstwoning

Een woning in of bij een gebouw of op een terrein, bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of terrein noodzakelijk is.

1.10 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming

1.11 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.12 bijbehorend bouwwerk

Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aan gebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

1.13 bos

Een begroeiing die voornamelijk uit bomen bestaat met de daarbij behorende ondergroei van planten en struiken.

1.14 bouwen

Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

1.15 bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.16 bouwperceel

Een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.17 bouwperceelgrens

Een grens van een bouwperceelgrens.

1.18 bouwvlak

Een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

1.19 bouwwerk

Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.20 bijgebouw

Een al dan niet vrijstaand gebouw dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw én dat – indien niet vrijstaand – enkel van buitenaf toegankelijk is.

1.21 centrale voorzieningen

Voorzieningen ten dienste van (verblijfs)recreatieve bedrijfsuitoefening, waaronder sanitaire voorzieningen, medische voorzieningen, kantines, kantoren, recepties, zalen, winkels, beheerloodsen, speel- en sportvoorzieningen zoals zwembaden, fitnessruimten en sportvelden.

1.22 extended stay

Het bedrijfsmatig aanbieden van logies anders dan in een woning aan natuurlijke personen die elders hun hoofdverblijf c.q. vaste woon- of verblijfplaats hebben.

1.23 gebouwencomplex

Een aantal aan elkaar geschakelde gebouwen, dan wel in elkaars nabijheid losstaande gebouwen die gezamenlijk een stedenbouwkundig eenheid vormen, gebouwd op de gronden met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 1' en 'specifieke bouwaanduiding – 2'.

1.25 gebouw

1.24 gebouw

Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.26 groepsaccommodatie**1.25 groepsaccommodatie**

Een gebouw dat dient voor recreatief (nacht)verblijf voor een groep van gemiddeld 16 recreanten per groepsaccommodatie.

1.26 horecabedrijf

Een bedrijf of instelling gericht op het verstrekken van logies, van maaltijden en spijsen of van dranken, alsmede het exploiteren van zaalaccommodatie; detailhandel wordt hier niet onder begrepen.

1.27 horeca – a

Horecabedrijven gericht op het verstrekken van al dan niet voor consumptie ter plaatse bereide etenswaren, met als nevenactiviteit het verstrekken van zwak- en niet alcoholische dranken zoals cafetaria's, snackbars, lunchrooms, broodjeszaken en daarmee vergelijkbare horecabedrijven.

1.28 horeca – b

Horecabedrijven gericht op het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken, zoals restaurants, bistro's, grillrooms en daarmee vergelijkbare horecabedrijven.

1.29 horeca – c

Horecabedrijven gericht op het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse, met eventueel daaraan ondergeschikt het verstrekken van etenswaren of maaltijden voor gebruik ter plaatse, zoals (eet)cafés, niet zijnde discotheken en nachtclubs.

1.30 horeca – d

Horecabedrijven gericht op het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse, waarbij het doen beluisteren van overwegend elektrisch versterkte muziek en het gelegenheid geven tot dansen een wezenlijk onderdeel vormen, zoals discotheken, alsmede horecabedrijven gericht op het verstrekken van dranken en kleine etenswaren voor gebruik ter plaatse, ook tussen 02.00 en 06.00 uur, zoals nachtclubs.

1.31 horeca – e

Horecabedrijven gericht op het verstrekken van logies met als nevenactiviteiten het verstrekken van maaltijden of dranken voor gebruik ter plaatse, zoals hotels, pensions en bed en breakfast –bedrijven met meer dan vier slaapplekken.

1.33 hoofdgebouw**1.32 hoofdgebouw**

Gebouw of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

1.34 kampeermiddel**1.33 kampeermiddel**

- a. een tent, een tentwagen, een kampeerauto of een caravan;
- b. enig ander onderkomen en enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk waarvoor ingevolge artikel 2.1 lid 1 sub a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht een omgevingsvergunning is vereist en dit niet onlosmakelijk met een fundering is

verbonden;
 een en ander voor zover de onder a. en b. bedoelde onderkomens of voertuigen, geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief (nacht)verblijf.

1.34 kantoor

Een ruimte, of bij elkaar horende ruimten, die bestemd zijn om voornamelijk te worden gebruikt voor administratieve werkzaamheden of dienstverlening.

1.35 maatschappelijke voorzieningen

Maatschappelijke voorzieningen die zijn gericht op zorg en medische dienstverlening, waaronder tevens wordt begrepen extended stay ten behoeve van zorgbehoevende recreanten.

1.36 mindervalide-recreatiewoningen

Een recreatiewoning waarvan de inrichting rekening houdt met de beperking van mindervaliden.

1.37 normaal onderhoud

Het onderhoud van bestaande objecten c.q. de grond dat, gelet op de bestemming, noodzakelijk is voor een goed beheer en gebruik van de gronden en gebouwen.

1.38 nutsbedrijven

Bedrijven die uitsluitend of in hoofdzaak zijn gericht op

- a. de levering van elektriciteit, gas, water en warmte;
- b. de verzorging van telecommunicatie;
- c. de afvoer en verwerking van afvalstoffen;

1.39 onderbouw

Een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer, waarvan de bovenkant minder dan 1,20 meter boven peil is gelegen.

1.40 ondergeschikte bouw(onder)delen

Ondergeschikte delen aan een gebouw zoals trappen, bordessen, funderingen, kelderingangen, overstekende daken, goten, luifels, balkons, erkers, balkonhekken, schoorstenen, liftopbouwen, installaties, technische ruimten en andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen.

1.41 ondergeschikte functie

Functie die zowel ruimtelijk als functioneel ondergeschikt is aan een hoofdfunctie.

1.42 peil

- a. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg of pad grenst: de hoogte van die weg of dat pad ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het afgewerkte terrein ter plaatse van de hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- c. voor een ander bouwwerk: de hoogte van het afgewerkte terrein ter plaatse bij voltooiing van de bouw.

1.43 recreatieappartement

Een appartement binnen het gebouwencomplex, uitsluitend bestemd voor recreatief verblijf, waarbij de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben.

1.44 recreatiewoning

Een gebouw uitsluitend bestemd voor recreatief verblijf, waarbij de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben.

1.45 verblijfsrecreatie

Recreatief nachtverblijf, waarbij de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben.

1.46 wonen

Voor de werking van dit bestemmingsplan wordt onder wonen mede begrepen bijzondere woonvormen en bed and breakfast met ten hoogste vier slaappleatsen;

1.47 woning

Een complex van ruimten, bedoeld voor de huisvesting van één huishouding, een bijzondere woonvorm of een kamerverhuurbedrijf.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand

De afstand tussen bouwwerken onderling en de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn;

2.2 de goothoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de bovenste goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, waarbij de goot van dakkapellen met een maximale breedte van 50% van de gevelbreedte niet als goot wordt aangemerkt;

2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, liftopbouwen en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.4 de inhoud van een bouwwerk

Tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bos

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bos' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ontwikkeling en instandhouding van bos;
- b. fiets- en wandelpaden en bestaande ontsluitingswegen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2': tevens voor:
 1. bedrijfsmatige exploitatie van verblijfsrecreatie met daaraan ondergeschikt dagrecreatie en horeca – niet zijnde horeca-d, hotels, pensions en een bed&breakfast – en bijbehorende voorzieningen zoals parkeren;
 2. centrale voorzieningen;
 3. maatschappelijke voorzieningen ten behoeve van de (verblijfs)recreatie;
 4. nutsvoorzieningen;
 5. geluidswerende voorzieningen;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. het behoud of herstel van de op deze gronden voorkomende dan wel daaraan eigen landschappelijke, cultuurhistorische, ecologische en natuurwaarden.

3.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

3.2.1 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen en overkappingen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2', waarbij geldt dat bebouwing wordt opgericht in de vorm van een gebouwencomplex;
- b. het grondoppervlak van het gebouwencomplex bedraagt ten hoogste 2.600 m², waarbij het oppervlak van het gebouwencomplex dat binnen de bestemming Recreatie is gebouwd in mindering wordt gebracht op dit oppervlak;
- c. het maximaal te bebouwen oppervlak van de gronden met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' binnen de bestemming Recreatie en de bestemming Bos bedraagt gezamenlijk in totaal ten hoogste 20%;
- d. het gebouwencomplex wordt op een afstand van doorgaande interne wegen gebouwd die ten minste driemaal de goothoogte van het complex bedraagt;
- e. de goot- en bouwhoogte van het gebouwencomplex bedraagt ten hoogste 8 m, respectievelijk 10 m;
- f. ten aanzien van recreatieappartementen en groepsaccommodaties binnen het gebouwencomplex, is het bepaalde in 4.2.1 onder f en in 4.2.2 van overeenkomstige toepassing.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

- a. geluidsschermen:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' tot een hoogte van 10 m

- toegestaan;
- 2. elders tot een hoogte van 2 m;
- b. de bouwhoogte van (erf)afscheidings bedraagt ten hoogste 0,8 m, waarbij geldt dat gebouwde erfafscheidings uitsluitend zijn toegestaan indien deze ten opzichte van het openbare gebied groen worden afgeschermd;
- c. overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, zijn tot een hoogte van 4 m toegestaan.

3.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

3.3.1 Verboden werkzaamheden

Het is verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het vellen, rooien en beschadigen van houtgewassen;
- b. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse leidingen, constructies, installaties of andere apparatuur;
- c. het aanleggen of aanbrengen van beschoeiingen en puinstortingen;
- d. het graven, dichten, verdiepen of verbreden van greppels, sloten, vijvers, beken en andere watergangen;
- e. het verlagen van de bodem of het afgraven van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- f. het ophogen van gronden;
- g. het aanleggen, verbreden of verharderen van voet- en rijwielpaden;
- h. het aanbrengen van oppervlakteverharding groter dan 25 m².

3.3.2 Uitzonderingen omgevingsvergunningsplicht

Het in lid 3.3.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van:

- a. werken of werkzaamheden – met uitzondering van het bepaalde onder 3.3.1 onder a – ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding - 2;
- b. werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt, in uitvoering zijn;
- c. werken of werkzaamheden die van geringe omvang zijn, dan wel het normale onderhoud betreffen.

3.3.3 Toelaatbaarheid van werken en werkzaamheden

Werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 3.3.1 zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. deze verband houden met de doeleinden, die aan de desbetreffende bestemming zijn toegekend;
- b. hierdoor dan wel door daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden en kwaliteiten van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast;
- c. voor zover sprake is van de kap zoals bedoeld in 3.3.1 onder a, geldt, in afwijking van het bepaalde onder a en b, dat dit toelaatbaar is indien compensatie is verzekerd zoals bedoeld in artikel 12.2.

3.4 Specifieke gebruiksregels

- a. ten aanzien van het aantal kampeermiddelen en de vervanging van deze aantallen met groepsaccommodaties en recreatieappartementen, geldt het bepaalde in artikel 4.2.1 en 4.2.2.

Artikel 4 Recreatie

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijfsmatige exploitatie van verblijfsrecreatie;
- b. centrale voorzieningen;
- c. bedrijfswoningen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2': tevens voor maatschappelijke voorzieningen ten behoeve van de (verblijfs)recreatie;
- e. groenvoorzieningen;
- f. tevens voor behoud, herstel, ontwikkeling en instandhouding van bos:
 1. in de vorm van boscompensatie zoals bedoeld in artikel 12, waarbij dit in ieder geval plaats vindt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - zoekgebied boscompensatie';
 2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - 1';
 3. voor het overige over een oppervlak van ten minste 1200 m²;

met daaraan ondergeschikt voorzieningen zoals:

- g. dagrecreatie;
- h. horeca, niet zijnde horeca-d, hotels, pensions en een bed&breakfast;
- i. nutsvoorzieningen;
- j. geluidswerende voorzieningen;
- k. wegen, paden en parkeervoorzieningen;
- l. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. ten aanzien van recreatiewoningen, kampeermiddelen en groepsaccommodaties gelden de volgende regels:

		recreatiewoningen	kampeermiddelen	groepsaccommodaties
1.	maximum aantal	117, waarvan ten hoogste 24 voor mindervaliden	180	15*, waarvan maximaal 5 groepsaccommodaties geen deel uitmaken van het gebouwencomplex
2.	maximum hoogte	goothoogte = 4 m voor ten minste 50% van de recreatiewoningen bouwhoogte = 8 m bouwhoogte van bijgebouwen = 2,5 m	bouwhoogte = 5 m bouwhoogte van bijgebouwen = 2,5 m	voor zover niet opgenomen in het gebouwencomplex: goothoogte = 4 m voor ten minste 50% van de groepsaccommodaties; bouwhoogte = 8 m bouwhoogte van bijgebouwen = 2,5 m
3.	maximum oppervlak/inhoud	75 m ² /300 m ³ per recreatiewoning indien gebouwd als	70 m ² per kampeermiddel	150 m ² /600 m ³

		recreatiewoningen	kampeermiddelen	groepsaccommodaties
		mindervalide-recreatiewoning: 90 m ² /360 m ³ per mindervalide recreatiewoning oppervlak van bijgebouwen per (mindervalide-)recreatiewoning: 8 m ²	oppervlak van bijgebouwen = 8 m ²	oppervlak van bijgebouwen = 8 m ²
4.	maximaal te bebouwen kaveloppervlak	25% van de kavelomvang	25% van de kavelomvang	25% van de kavelomvang
5.	maximaal verhard oppervlak – niet zijnde bebouwd oppervlak	25% van de kavelomvang	25% van de kavelomvang	25% van de kavelomvang
6.	minimum afstanden tussen gevels recreatiewoningen, kampeermiddelen en groepsaccommodaties	2 m tot perceelsgrens 5 m onderling deze afstanden gelden niet bij geschakelde bouw voor de zijde waar recreatiewoningen geschakeld zijn gebouwd	2 m tot perceelsgrens 5 m onderling deze afstanden gelden niet bij geschakelde bouw voor de zijde waar kampeermiddelen geschakeld zijn gebouwd	2 m tot perceelsgrens 5 m onderling deze afstanden gelden niet bij geschakelde bouw voor de zijde waar groepsaccommodaties geschakeld zijn gebouwd
7.	minimum afstand gevels recreatiewoningen, kampeermiddelen en groepsaccommodaties tot propaantank	25 m	25 m	25 m
8.	op percelen waarvoor tevens de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - 1' geldt	bouwen niet toegestaan op gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - 1'	1. bouwen niet toegestaan op gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - 1'*** 2. bouwen op dat deel van het perceel waarvoor de aanduiding niet geldt, is uitsluitend toegestaan indien gebouwen en overkappingen binnen die aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - 1' zijn	bouwen niet toegestaan op gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - 1'

		recreatiewoningen	kampeermiddelen	groepsaccommodaties
			verwijderd en verwijderd worden gehouden	
9.	op percelen waarvoor tevens de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 3' geldt	de bouw van recreatiewoningen is niet toegestaan	geen beperking	de bouw van groepsaccommodaties is niet toegestaan

* Dit maximaal aantal geldt als gezamenlijk totaal met het bepaalde in dit lid onder f.

** (Vervanging van) bestaande gebouwen is toegestaan, tenzij sub 8 onder 2 van toepassing is.

- b. een gebouwencomplex is alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2';
- c. het oppervlak van het gebouwencomplex bedraagt ten hoogste 2.600 m², waarbij het oppervlak van het gebouwencomplex dat binnen de bestemming 'Bos' is gebouwd in mindering wordt gebracht op dit oppervlak;
- d. het maximaal te bebouwen oppervlak van de gronden met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' binnen de bestemming 'Recreatie' en de bestemming 'Bos' bedraagt gezamenlijk in totaal ten hoogste 20%;
- e. de afstand tussen het gebouwencomplex en interne doorgaande wegen bedraagt ten minste:
 1. voor zover het gebouwencomplex is gelegen binnen de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1': 5 m;
 2. voor zover het de overige delen van het gebouwencomplex betreft: driemaal de goothoogte van het complex ter hoogte van die interne doorgaande weg;
- f. recreatieappartementen en groepsaccommodaties zijn toegestaan binnen het gebouwencomplex, waarbij de volgende aantallen gelden:

	recreatieappartementen	groepsaccommodatie
maximum aantal *	65	15**

* Dit is het maximum voor de bestemming 'Recreatie' en 'Bos' gezamenlijk.

** Dit maximum aantal geldt bovendien als gezamenlijk totaal met het bepaalde in dit lid onder a.

- g. het totale oppervlak van gebouwen anders dan het gebouwencomplex, recreatiewoningen, kampeermiddelen en losse groepsaccommodaties bedraagt ten hoogste 2.600 m²;
- h. de goot- en bouwhoogte van gebouwen anders dan recreatiewoningen, kampeermiddelen en losse groepsaccommodaties bedraagt ten hoogste 8 m, respectievelijk 10 m;
- i. in afwijking van het bepaalde onder h bedraagt de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van speeltoestellen en sportvoorzieningen ten hoogste 12 m;
- j. het aantal bedrijfswoningen bedraagt ten hoogste 4, waarbij geldt dat deze ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' zijn toegestaan én ten hoogste één bedrijfswoning buiten de aanduiding 'bedrijfswoning' in of nabij het gebouwencomplex is toegestaan;
- k. de inhoud van bedrijfswoningen bedraagt ten hoogste 500 m³;
- l. propaantanken staan op ten minste 25 m afstand van recreatiewoningen, kampeermiddelen, groepsaccommodaties en het gebouwencomplex.

4.2.2 Alternatieve invulling/programma

- a. in afwijking van het bepaalde in 4.2.1 onder a en f ten aanzien van maximale aantallen, is het toegestaan om onderling te wisselen met typen verblijfsrecreatie-eenheden, waarbij met de volgende getallen wordt gerekend:

type	aantal recreatiewoningen ter vervanging	aantal groepsaccommodaties ter vervanging	aantal kampeermiddelen ter vervanging	aantal recreatieappartementen ter vervanging
1 recreatiewoning	-	0,33	1,25	1
1 mindervalide-recreatiewoning	-	0,33	1,25	1
1 kampeermiddel	0,8	0,27	-	0,8
1 groepsaccommodatie *	3	-	3,6	3
1 recreatieappartement *	1	0,33	1,25	-

* Recreatieappartementen en groepsaccommodaties gerealiseerd binnen de bestemming 'Bos' zijn op vergelijkbare wijze inwisselbaar.

- b. het bouwen van recreatieappartementen blijft uitsluitend toegestaan in het gebouwencomplex.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:

- de bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt ten hoogste 8 m;
- er is ten hoogste 1 waarschuwings- en/of communicatiemast toegestaan, waarvan de bouwhoogte ten hoogste 40 m bedraagt;
- de bouwhoogte van toestellen voor sport en spel, verwijsborden en lichtmasten bedraagt ten hoogste 12 m;
- de bouwhoogte van (erf)afscheidings bedraagt ten hoogste 0,8 m, waarbij geldt dat gebouwde erfafscheidings uitsluitend zijn toegestaan indien deze ten opzichte van het openbare gebied groen worden afgeschermd;
- de bouwhoogte van geluidswerende voorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' bedraagt ten hoogste 10 m;
- de bouwhoogte van overkappingen bedraagt ten hoogste 3 m;
- de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, bedraagt ten hoogste 4 m.

4.3 Specifieke gebruiksregels

Ten aanzien van het gebruik gelden de volgende regels:

- ten aanzien van het aantal kampeermiddelen en de vervanging van deze aantallen met recreatiewoningen/groepsaccommodaties/recreatieappartementen, geldt het bepaalde in artikel 4.2.1 en 4.2.2;
- de aanleg van interne doorgaande wegen nabij het gebouwencomplex, geschiedt op een afstand van ten minste:
 - 5 m tot het gebouwencomplex voor zover gelegen binnen de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1';
 - 3 maal de goothoogte van het gebouwencomplex voor de overige delen van het complex;
- verharding van de kavel – niet zijnde het bebouwde gedeelte van de kavel – is toegestaan tot een oppervlak van ten hoogste 25% van het kaveloppervlak per kavel.

4.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

4.4.1 Verboden werkzaamheden

Het is verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het vellen, rooien en beschadigen van (delen van) houtopstanden binnen de als compensatie aangelegde clusters van aaneengesloten bos zoals bedoeld in artikel 12.2;
- b. het rooien van bomen met een diameter van 25 cm of meer, gemeten op een hoogte van 1,3 m vanaf maaiveld;
- c. het ophogen en verlagen van gronden;
- d. het aanbrengen van oppervlakteverharding groter dan 25 m².

4.4.2 Uitzonderingen omgevingsvergunningsplicht

Het in lid 4.4.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van:

- a. werken of werkzaamheden die van geringe omvang zijn, dan wel het normale onderhoud betreffen;
- b. in aanvulling op het bepaalde onder a: voor werkzaamheden zoals bedoeld onder 4.4.1 onder c en d, voor zover deze:
 1. in overeenstemming zijn met het masterplan Herontwikkeling Hooge Veluwe d.d. 11 maart 2014;
 2. dan wel wanneer de in het masterplan beoogde hoeveelheid verharding niet met 10% wordt overschreden.

4.4.3 Toelaatbaarheid van werken en werkzaamheden

Werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 4.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. voor zover het werkzaamheden betreft zoals bedoeld onder 4.4.1 onder c en d:
 1. deze verband houden met de doeleinden, die aan de desbetreffende bestemming zijn toegekend;
 2. hierdoor dan wel door daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden en kwaliteiten van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast;
- b. voor zover het werkzaamheden betreft zoals bedoeld onder 4.4.1 onder a: vaststaat dat de aaneengesloten hoeveelheid bos zoals bedoeld in 4.1 onder f onder 1 jo 12.2 kan worden gerealiseerd c.q. in stand kan worden gehouden;
- c. voor zover het werkzaamheden betreft zoals bedoeld onder 4.4.1 onder b: vaststaat dat compensatie is verzekerd zoals bedoeld in artikel 12.2.

Artikel 5 Waarde - Archeologie - 1 (middelhoge verwachting)

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 1 (middelhoge verwachting)' aangewezen gronden zijn naast de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op of in deze gronden voorkomende archeologische waarden.

5.2 Bouwregels

Binnen de voor deze bestemming aangewezen gronden mogen:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn;
- b. bouwwerken, ten behoeve van de andere, voor deze gronden aangewezen bestemmingen worden gebouwd, indien het betreft:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil niet wordt uitgebreid; of
 2. een bouwwerk waarvan de binnen de bestemming gelegen oppervlakte ten hoogste 500 m² bedraagt;
 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 40 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

5.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in lid 5.2 met inachtneming van de voor deze gronden geldende overige bouwregels.
- b. Afwijken als bedoeld in lid 5.3 sub a kan, indien op basis van archeologisch onderzoek of naar het oordeel van een archeologische deskundige is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.
- c. Afwijken als bedoeld in lid 5.3 sub a kan voorts, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie de archeologische waarden door de bouwwerkzaamheden niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het afwijken regels te verbinden gericht op:
 1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. het doen van opgravingen;
 3. begeleiding van de bouwwerkzaamheden door een archeologisch deskundige.

5.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.4.1 Verboden werkzaamheden

Het is verboden op of in de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 1 (middelhoge verwachting)' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. grondwerkzaamheden dieper dan 40 cm, waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het verwijderen van funderingen en het aanleggen van drainage;
- b. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- c. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- d. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

5.4.2 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden, waarvoor het verbod van lid 5.4.1 geldt, zijn slechts toelaatbaar, indien op basis van archeologisch onderzoek of naar het oordeel van een archeologisch deskundige is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad of mogelijk schade kan worden voorkomen door aan de vergunning regels te verbinden gericht op:

- a. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. het doen van opgravingen;
- c. begeleiding van de aanlegwerkzaamheden door een archeologisch deskundige.

5.4.3 Uitzonderingen

Het verbod, als bedoeld in lid 5.4.1 sub a, is niet van toepassing indien:

- a. de werken die, voor zover deze zijn gelegen binnen deze bestemming, een oppervlakte hebben tot ten hoogste 500 m² of een omvang van 500 m²;
- b. de werken of werkzaamheden mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning voor het bouwen, omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden of een ontgrondingvergunning;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van in werking treden van het plan;
- d. behoren tot het normale onderhoud en beheer van de gronden;
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

5.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

Het is verboden binnen de voor 'Waarde - Archeologie - 1 (middelhoge verwachting)' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning (omgevingsvergunning) reeds aanwezige bouwwerken te slopen indien het oppervlak groter is dan 500 m², de verstoringsdiepte daarbij meer dan 40 cm bedraagt en deze liggen in een beschermd stadsgezicht.

5.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het plan te wijzigen door de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 1 (middelhoge verwachting)' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat:

- a. op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- b. wel aanwezige archeologische waarden in voldoende mate zijn veilig gesteld.

Artikel 6 Waarde - Archeologie - 2 (lage verwachting)

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 2 (lage verwachting)' aangewezen gronden zijn naast de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op of in deze gronden voorkomende archeologische waarden.

6.2 Bouwregels

Binnen de voor deze bestemming aangewezen gronden mogen:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn;
- b. bouwwerken ten behoeve van de andere, voor deze gronden aangewezen bestemmingen worden gebouwd, indien het betreft:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil niet wordt uitgebreid; of
 2. een bouwwerk waarvan de binnen de bestemming gelegen oppervlakte ten hoogste 2.000 m² bedraagt;
 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 40 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

6.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in lid 6.2 met inachtneming van de voor deze gronden geldende overige bouwregels.
- b. Afwijken als bedoeld in artikel 6.3 sub a is mogelijk, indien op basis van archeologisch onderzoek of naar het oordeel van een archeologische deskundige is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.
- c. Afwijken als bedoeld in artikel 6.3 sub a is voorts mogelijk, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie de archeologische waarden door de bouwwerkzaamheden niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het afwijken regels te verbinden gericht op:
 1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. het doen van opgravingen;
 3. begeleiding van de bouwwerkzaamheden door een archeologisch deskundige.

6.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

6.4.1 Verboden werkzaamheden

Het is verboden op of in de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 2 (lage verwachting)' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- b. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- c. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

6.4.2 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden, waarvoor het verbod van artikel 6.4.1 geldt, zijn slechts toelaatbaar, indien op basis van archeologisch onderzoek of naar het oordeel van een archeologisch deskundige is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad of mogelijk schade kan worden voorkomen door aan de vergunning regels te verbinden gericht op:

- a. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. het doen van opgravingen;
- c. begeleiding van de aanlegwerkzaamheden door een archeologisch deskundige.

6.4.3 Uitzonderingen

Het verbod, als bedoeld in artikel 6.4.1 sub a, is niet van toepassing indien:

- a. de werken die, voor zover deze zijn gelegen binnen deze bestemming, een oppervlakte hebben tot ten hoogste 2.000 m² of een omvang van 2.000 m²;
- b. de werken of werkzaamheden mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning voor het bouwen, omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden of een ontgrondingsvergunning;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van in werking treden van het plan;
- d. behoren tot het normale onderhoud en beheer van de gronden;
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

6.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

Het is verboden binnen de voor 'Waarde - Archeologie - 2 (lage verwachting)' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning (omgevingsvergunning) reeds aanwezige bouwwerken te slopen indien het oppervlak groter is dan 2.000 m² en deze liggen in een beschermd stadsgezicht.

6.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het plan te wijzigen door de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 2 (lage verwachting)' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat:

- a. op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- b. wel aanwezige archeologische waarden in voldoende mate zijn veilig gesteld.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 8 Algemene bouwregels

8.1 Ondergeschikte bouwdelen, ondergrondse gebouwen

In afwijking, dan wel aanvulling van het bepaalde in hoofdstuk 2 geldt dat:

- a. maximale oppervlaktematen en bebouwingspercentages mogen worden overschreden door ondergeschikte bouwdelen, zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, aan-/uitbouwen zoals erkers/serres, balkons en overstekende daken, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 3 m vanuit de gevel van het gebouw;
- b. maximale inhoudsmaten mogen worden overschreden door:
 - 1. de inhoud van ondergrondse gebouwen, mits deze zijn gelegen onder bovengrondse bebouwing en de diepte tot aan de keldervloer ten hoogste 3,5 m bedraagt;
 - 2. de inhoud van dakkappen, voor zover deze niet meer dan 50% van de breedte van de gevel beslaan;
 - 3. de inhoud van aan-/uitbouwen zoals erkers/serres voor zover deze op ten hoogste 3 m vanuit de gevel van het gebouw en eenlaags worden gebouwd.

8.2 Bestaande maten

Met betrekking tot bestaande maten geldt het volgende:

- a. voor een bouwwerk, dat bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden en dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen afwijken van de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat:
 - 1. bestaande maten, die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, als ten hoogste toelaatbaar mogen worden aangehouden;
 - 2. bestaande maten, die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, als ten minste toelaatbaar mogen worden aangehouden;
- b. ingeval van herbouw is lid a onder 1 en 2 uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt;
- c. het bepaalde onder a en b is niet van toepassing indien in hoofdstuk 2 expliciet anders is bepaald;
- d. op een bouwwerk als onder a bedoeld, is het overgangsrecht bouwwerken, als opgenomen in dit plan, niet van toepassing.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

Permanente bewoning van recreatiewoningen, kampeermiddelen, recreatieappartementen en groepsaccommodaties is niet toegestaan.

Artikel 10 Aanduidingsregels

10.1 Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied

10.1.1 *Bouwregels*

- a. De gronden ter plaatse van de aanduiding Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied dienen tevens ter bescherming van de kwaliteit van het grondwater ten behoeve van de drinkwatervoorziening.
- b. Ter plaatse van de aanduiding Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied mogen geen bouwwerken worden gebouwd dieper dan 4 m beneden peil.

10.1.2 *Afwijken van de bouwregels*

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in 10.1.1 sub b voor het bouwen van bouwwerken dieper dan 4 m beneden peil mits het bouwwerk of de bouwwerkzaamheden geen onevenredige afbreuk doen aan de bescherming van de kwaliteit van het grondwater ten behoeve van de drinkwatervoorziening, gehoord de beheerder van het grondwaterbeschermingsgebied.

10.1.3 *Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden*

- a. Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de in de onderstaande tabel opgenomen werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren:
 1. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse leidingen, constructies, installaties of andere apparatuur;
 2. het verlagen van de bodem of het afgraven van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
 3. het ophogen, egaliseren of ontginnen van de bodem;
 4. werken die een verandering van de waterhuishouding of het grondwaterpeil tot gevolg hebben, zoals drainage en (onder)bemaling;
 5. het aanbrengen of verbreden van verhardingen;
 6. het aanleggen van leidingen, constructies, installaties of apparatuur dieper dan 4 m beneden peil;
 7. het doen van boringen, seismisch of ander bodemonderzoek dieper dan 2 m beneden peil;
 8. het indrijven van voorwerpen dieper dan 2 m in de grond;
 9. het aanleggen van reservoirs dieper dan 2 m beneden peil;
 10. het aanleggen van een werk, voorziening of mechanisme bedoeld om stoffen in de bodem te lozen die bedreigend kunnen zijn voor het grondwater;
 11. het opslaan, storten of lozen van bestrijdingsmiddelen en niet dierlijke meststoffen;
- b. het in lid a vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van:
 1. werken of werkzaamheden ter realisering van de doeleinden, zoals opgenomen in de bestemmingsomschrijvingen;
 2. werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt, in uitvoering zijn;
 3. werken of werkzaamheden die van geringe omvang zijn, dan wel tot het normale onderhoud worden gerekend;
- c. werken of werkzaamheden als bedoeld in lid a zijn slechts toelaatbaar, indien, voor zover van toepassing op de bestemming, dan wel gebiedsaanduiding, deze verband houden met de doeleinden die in de bestemmingsomschrijvingen aan de desbetreffende bestemmingen zijn toegekend;

- d. alvorens omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden met betrekking tot het grondwaterbeschermingsgebied of het waterwingebied te beslissen, winnen burgemeester en wethouders advies in bij de waterbeheerder(s) omtrent de vraag of door de uitvoering van de voorgenomen werken en werkzaamheden de kwaliteit van het grondwater niet onevenredig wordt geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de in deze regels opgenomen bouwregels, voor zover betreffende de maximum bouwhoogte, de maximum goothoogte, het maximum oppervlak en de maximum inhoud, mits de afwijking niet meer bedraagt dan 10% van de in de regels vastgelegde maten;
- b. de bestemmingsbepalingen voor het oprichten van:
 1. kunstobjecten en niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut, zoals transformatorstations, rioolgemalen, schakelhuisjes, telefooncellen voor zover met een inhoud groter dan 3 m³, en haltes van vervoersdiensten, alle met een inhoud van maximaal 75 m³;
 2. sirenemasten met een hoogte van maximaal 18 m;
 3. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van (tele)communicatie:
 - voor zover vrijstaand, met een hoogte van maximaal 40 m;
 - voor zover op of aan een ander bouwwerk te plaatsen, met een hoogte van maximaal 8 m boven de aangegeven maximum bouwhoogte;
 4. geluidswerende voorzieningen voor zover deze noodzakelijk zijn ingevolge de bepalingen van de Wet geluidhinder;
- c. de in deze regels opgenomen bepalingen omtrent de maximum bouwhoogte voor het oprichten van hekwerken ten behoeve van het gebruik van platte daken als dakterras tot een maximum van 1,2 m boven de maximaal toegestane bouwhoogte mits:
 1. dit passend is in het bebouwingsbeeld van de omringende bebouwing en;
 2. de belangen van omwonenden met betrekking tot privacy, uitzicht en bezonning niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 12 Overige regels

12.1 Werking wettelijke regelingen

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

12.2 Boscompensatie

Ten aanzien van de compensatie van bos en bomen gelden de volgende regels:

- a. het kappen van areaal bos binnen de bestemming 'Bos' is uitsluitend toegestaan indien dit met een oppervlaktefactor van 1,66 wordt gecompenseerd door op elk van de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van bos - 1 t/m 3' ten minste 1 cluster van aaneengesloten bos aan te leggen, met dien verstande dat:
 1. er geen verplichte volgorde geldt voor compensatie binnen één van de aanduidingen;
 2. wel de verplichting geldt dat pas met de aanleg van een volgende cluster kan worden gestart, op het moment dat het oppervlak van het daarvoor aangelegde cluster ten minste 1.200 m² bedraagt;
 3. indien boscompensatie aan de orde is, maar binnen elk van de drie aanduidingen reeds een cluster van ten minste 1.200 m² is gerealiseerd, kan de omvang van een of meerdere van deze drie clusters worden uitgebreid, dan wel kan op enige plek een of meerdere nieuwe clusters worden gerealiseerd;
 4. indien een nieuw cluster wordt aangelegd, zoals bedoeld onder 3, dient deze een omvang van uiteindelijk ten minste 1.200 m² te krijgen;
 5. voor de berekening van de oppervlakte van een cluster tellen alleen die delen mee die in alle richtingen binnen de bestemming 'Recreatie' een doorsnede van ten minste 12,5 m hebben;
- b. het kappen van bos/bomen binnen de bestemming 'Recreatie' (al dan niet reeds aanwezig ten tijde van vaststelling van dit plan) is uitsluitend toegestaan indien dit wordt gecompenseerd conform de Omgevingsvisie en de Ruimtelijke Verordening Gelderland dan wel de gemeentelijke spelregels groencompensatie;
- c. compensatie van bos/bomen zoals bedoeld onder a en b dient ofwel vooraf, ofwel hooguit binnen drie jaar na kap plaats te vinden.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

13.1.1 Overgangsbepaling

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

13.1.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van sublid 12.1.1, een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in sublid 12.1.1 met maximaal 10%.

13.1.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Het bepaalde in lid 12.1.1, is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

13.2 Overgangsrecht gebruik

13.2.1 Overgangsbepaling

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

13.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 12.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

13.2.3 Verbod hervatten strijdig gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 12.2.1, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

13.2.4 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Het bepaalde in lid 12.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

'Regels van het bestemmingsplan DroomPark Hooge Veluwe'.

Eindnoten

1. Het provinciale groei- en krimpbeleid is opgenomen in paragraaf 2.13.1 van de structuurvisie, in de streekplanuitwerking 'Groeï & Krimp' en in het reconstructieplan Veluwe.



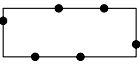
Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Verbeelding



Plangebied

 Plangrens

Enkelbestemmingen

 BO

Bos

 R

Recreatie

Dubbelbestemmingen

 *WR-A-1*

Waarde - Archeologie 1

 *WR-A-2*

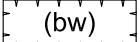
Waarde - Archeologie 2

Gebiedsaanduidingen

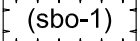


milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied

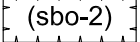
Functieaanduidingen

 (bw)

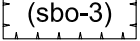
bedrijfswoning

 (sbo-1)

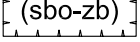
specifieke vorm van bos - 1

 (sbo-2)

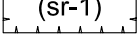
specifieke vorm van bos - 2

 (sbo-3)

specifieke vorm van bos - 3

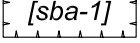
 (sbo-zb)

specifieke vorm van bos - Zoekzone boscompensatie

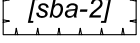
 (sr-1)

specifieke vorm van recreatie - 1

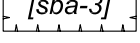
Bouwaanduidingen

 [sba-1]

specifieke bouwaanduiding - 1

 [sba-2]

specifieke bouwaanduiding - 2

 [sba-3]

specifieke bouwaanduiding - 3

gemeente

bestemmingsplan

Arnhem

Droompark Hooge Veluwe



noordpijl



Rho
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

identificatie	planstatus		tekening	
identificatiecode	datum	status	schaal	: 1:2.000
NL.IMRO.0202.BPHoogeVeluwe-co01	14-04-2014	concept	afmeting	: A2
		voorontwerp	bladnummer	: 1
projectnummer	11-11-2014	ontwerp	aantal bladen	: 1
041802.17800.00		vastgesteld	bestand	: 0Z95-BPL

postbus 150
3000 AD Rotterdam
010-2018555

info@rho.nl
www.rho.nl

referte
getekend

: drs ing J.M. van Riet
: RN